



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 15 JULI 2024

Burgemeesterbesluit: ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring woning, gelegen te Houwaartstraat 4 bus 1, te 3210 Lubbeek; afd. 24063, sectie B, grondnr. 0038/00N006.

488.1 Patrimonium

Feiten en context

Ten gevolge van een beslissing van Hartje Hageland is de woning gelegen Houwaartstraat 4 bus 1, te 3210 Lubbeek, afd. 24063, sectie B, grondnr. 0038/00N006., ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Juridische gronden

Artikelen 133 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet

Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6;

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2;

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Argumentatie

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6;

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het Besluit van de administrateur-generaal van 21 januari 2022 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard;

Gelet op het verzoek van Jana Smout en Ivan Baeb van 26/02/2024;

Gelet op het technisch verslag van 11/06/2024, opgesteld door Filip Van Baelen, in opdracht van Wonen in Vlaanderen;

Gelet op het advies van 13/06/2024, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven;

t-roeven in rustig groen

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Houwaartstraat 4 bus 1, 3210 Lubbeek afd. 24063, sectie B, grondnr. 0038/00N006, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Pand:

- 32 : vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...) (II)

Woning:

- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (I)
- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 151 : opstijgend vocht (I)
- 232 : de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (II)

Overwegende dat bovendien uit voormeld verslag blijkt dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

Woning:

- 195 : indicatie van een risico op elektrocutie (III)

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is;

Overwegende dat bij brief van 25/06/2024 de bewoner, tevens verzoeker, en de eigenaar in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken;

Overwegende dat Kenan Yesil (Volle eigenaar (ZR)) de vaststellingen heeft betwist met een schrijven per mail op datum van 05/07/2024 door zijn advocaat meester Luyckx verwijzend naar de brief en bijlagen van de genoemde mail van 05/07/2024;

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Houwaartstraat 4 bus 1, 3210 Lubbeek; afd. 24063, sectie B, grondnr. 0038/00N006 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Art. 2.

§1. De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om een kans op versnelde toewijzing te hebben, moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben. Dat is niet het geval.

t_roeven in rustig groen 

§2. In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de onbewoonbaarverklaring van de woning recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning.

Opgelet: als de bewoner een sociale woning in huur neemt, wordt geen tegemoetkoming in de huurprijs toegekend. De bewoner kan de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over deze voorwaarden en de te volgen procedure.

Art. 3. De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit heeft tot gevolg dat de houder van het zakelijk recht op de woning, behoudens vrijstelling of opschorting, jaarlijks een gemeentelijke heffing moet betalen.

Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

Art. 4. Zolang de woning niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het rechtstreeks of via tussenpersoon verhuren, ter beschikking of te huur stellen van de woning met het oog op bewoning strafbaar en kan bestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25 000 euro.

Op basis van volgende verzwarende omstandigheden kan het verhuren van de woning als hoofdverblijf bestraft worden met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en/of een geldboete van 1000 tot 100 000 euro:

- als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;
- als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldlige de leiding heeft.

Art. 5. De werken die nodig zijn om de woning opnieuw conform te maken, moeten worden uitgevoerd door de houder van het zakelijk recht. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester. Dergelijke melding wordt behandeld als een verzoek tot het afleveren van een conformiteitsattest. Door de afgifte van een conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgeheven.

Art. 6 Onderstaande dringende werken moeten **binnen een termijn van 15 dagen** worden uitgevoerd:

ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 3) - In de berging bevindt het stopcontact links in de hoek zich in een vochtige muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. (cat III) - In de badkamer boven de spiegel hangt loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning. Er is een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd. (cat III)

t_roeven in rustig groen 

Van zodra deze werken gedaan zijn, moet de eigenaar de burgemeester hiervan op de hoogte brengen.

Art. 7. Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning en de verzoeker.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

Art. 8. Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Voor éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 16 juli 2024

De Algemeen directeur -
waarnemend,
Lidie Vansingel

De Burgemeester,
Theo Francken

t_roeven in rustig groen 