



## BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 17 JULI 2023

### **Besluit van de burgemeester: ongeschiktverklaring van een woning - Staatsbaan 155 bus 6, 3210 Lubbeek**

488.1 Patrimonium

#### **Feiten en context**

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 de bewoner van 05/04/2023;

Gelet op het technisch verslag van 30/05/2023, opgesteld door Filip Van Baelen, Wonen in Vlaanderen;

Gelet op het advies van 07/06/2023, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven;

#### **Juridische gronden**

Artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

#### **Argumentatie**

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Staatsbaan 155 bus 6, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie B, grondnr. 0373/00E000, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Woning:

- 113 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 195 : indicatie van een risico op elektrocutie (II)
- 251 : de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktheid aangewezen is;

Overwegende dat bij brief van 26/06/2023 de eigenaar, de bewoner, evt. verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten mondeling bekend te maken;

Overwegende dat de bewoners de vaststellingen niet hebben betwist: PV van hoorzitting 12/07/2023

t-roeven in rustig groen

## Besluit

**Artikel 1.** De woning, gelegen te Staatsbaan 155 bus 6, 3210 Lubbeek ; afd. 24066, sectie B, grondnr. 0373/00E000 wordt ongeschikt verklaard.

**Art. 2.** De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.19 eerste lid, 9° b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om recht te hebben op die voorrang moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" hebben. Dat is niet het geval.

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de staat van de woning samen met dit besluit recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een

conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk minstens twee gebreken van categorie II of III.

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 het conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschiktverklaring opgeheven.

De gemeente vraagt volgende bedragen voor de afgifte van het conformiteitsattest:

- 62,5 euro voor de afgifte van een attest voor een woning
- 62,5 euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en 15 euro per kamer in de kamerwoning.

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

**Art. 6.** 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. 7.** 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, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Voor éénsluidend afschrift,  
Lubbeek, 18 juli 2023

De Algemeen directeur - waarnemend,

De Burgemeester,

Marijke Sué

Theo Francken

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 