BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 16 OKTOBER 2026

Besluit ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen: Staatsbaan 298 (1/2) te Lubbeek

506 Beheer van het patrimonium (documentatie)

Feiten en context
Op 22 september 2026 ontving de het secretariaat een schrijven van Hartje Hageland i.v.m. een ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen te Staatsbaan 298 (1/2), 3210 Lubbeek waarvoor een burgemeesterbesluit dient opgemaakt te worden.

Juridische gronden
Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 5 en Boek 6, Deel 4, zoals laatst gewijzigd;

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5, Boek 5, Deel 5 en Boek 6, Deel 4; zoals laatst gewijzigd;

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

Ministerieel besluit van 09/12/2024 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning van de gemeente Lubbeek;

Het besluit van de administrateur-generaal 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;

Besluit van de gemeenteraad van 23/12/2025 betreffende de invoering van een gemeentelijke heffing op ongeschikt- en / of onbewoonbaar verklaarde woningen

Argumentatie
Op 05/05/2026 voerde Erwin Mertens een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 12/06/2026 ontving de burgemeester van Lubbeek een verzoek van de Wooninspecteur om een procedure te starten om de woning Staatsbaan 298 (1/2), 3210 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 12/06/2026 gaf de gewestelijk ambtenaar als adviseur woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen advies om de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Hoorplicht

Met brief van 24/06/2026 werd(en) de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies, met het verzoek aan de bewoner en de houder van het zakelijk recht om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

De houder van het zakelijk recht heeft niet gereageerd.

Vier bewoners van het pand, gelegen te Staatsbaan 298 te Lubbeek, hebben in het kader van de hoorplicht gereageerd. Zij hebben aangegeven tevreden te zijn met hun huidige kamerwoning en er graag te willen blijven wonen.

Resultaten recentste onderzoek

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Staatsbaan 298 (1/2), 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie A, grondnr. 0205/00M007, een kamer is en ernstige gebreken heeft die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Volgende gebreken werden vastgesteld:

Gebreken in het pand:

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)
GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 2)

Gebreken in de woning:

SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE: 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (cat 2)
ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 3)
VERWARMING: 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit) (cat 3)
TOEGANKELIJKHEID: 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (cat 1)
VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)

GR 0/K2 - Gelijkvloers (vooraan, rechts)
WANDEN: 112: VOCHTSCHADE: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 2)
(draag)VLOER(en): 132: AFWERKING van de (draag)vloer(en): beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)
KEUKENFUNCTIE: 293: geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...) (cat 2)
GR 2/T2 - 2de verdieping (midden, rechts)
Geen gebreken
GR 2/B1 - 2de verdieping (midden, rechts)
Geen gebreken
GR 1/T1 - 1ste verdieping (midden, rechts)
Geen gebreken
GR 1/B1 - 1ste verdieping (midden, rechts)

WANDEN: 112: VOCHTSCHADE: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 1)
GR 1/T2 - 1ste verdieping (vooraan, rechts)
WANDEN: 112: VOCHTSCHADE: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 1)
GR 0/T2 - Gelijkvloers (vooraan, midden)
Geen gebreken

GR 0/B1 - Gelijkvloers (midden, rechts)
DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 103: AFWERKING van de plafonds: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)
ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 3)
LUCHTKWALITEIT: 221: er is onvoldoende verluchting in het lokaal (cat 1)
GR 0/T1 - Gelijkvloers (midden, rechts)
DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 103: AFWERKING van de plafonds: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)
WANDEN: 111: VOCHTSCHADE: opstijgend vocht / doorslaand vocht (cat 1)
LUCHTKWALITEIT: 221: er is onvoldoende verluchting in het lokaal (cat 1)
TOILETFUNCTIE: 271: toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) (cat 2)
GR 0/K1 - Gelijkvloers (achteraan, midden)
ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)

Er zijn onvoldoende conforme gemeenschappelijke functies beschikbaar voor de aanwezige kamers. Daarom worden volgende extra gebreken toegekend:
Overbenutting van de gemeenschappelijke kookfunctie met meer dan 100% : III

Beoordeling

Op 1/04/2026 werd, naar aanleiding van een melding van de sociale dienst van de gemeente Lubbeek, door IGS Hartje Hageland een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Gelet op de talrijke en ernstige gebreken die tijdens dit onderzoek werden vastgesteld, werd het dossier vervolgens overgemaakt aan de Vlaamse Wooninspectie.
Op 5/05/2026 werd door de Vlaamse Wooninspectie een conformiteitsonderzoek uitgevoerd.
Tijdens dit conformiteitsonderzoek werden meerdere gebreken van categorie II en III vastgesteld. Het betreft onder meer gebreken die een risico op elektrocutie, CO-intoxicatie en brandgevaar met zich meebrengen. Daarnaast werd vastgesteld dat de betrokken kamerwoning niet beschikt over een vast verwarmingsapparaat.
Uit de vaststellingen van het conformiteitsonderzoek blijkt dat de betrokken kamerwoning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De vastgestelde gebreken van categorie III houden ernstige risico's in voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.
Op 12/06/2026 werd door de gewestelijk ambtenaar de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart. De gewestelijk ambtenaar verleende hierbij een advies waaruit blijkt dat de betrokken kamerwoning ongeschikt en onbewoonbaar kan worden verklaard.

Op 24/06/2026 werden de resultaten van het conformiteitsonderzoek en het advies van de gewestelijk ambtenaar meegedeeld aan de houder van het zakelijk recht en aan de bewoners. In het kader van de hoorplicht werd aan hen de mogelijkheid geboden om uiterlijk op 10/07/2026 opmerkingen of bezwaren kenbaar te maken.
De houder van het zakelijk recht heeft binnen de daartoe voorziene termijn geen opmerkingen ingediend. Evenmin werd een melding van herstel of van uitgevoerde herstelwerken ontvangen.

Vier bewoners van het pand hebben in het kader van de hoorplicht gereageerd. Zij hebben aangegeven tevreden te zijn met hun huidige kamerwoning en er graag te willen blijven wonen.

De persoonlijke tevredenheid van de bewoners doet evenwel geen afbreuk aan de objectief vastgestelde gebreken, noch aan de daaruit voortvloeiende risico's voor hun veiligheid en gezondheid.

Gelet op de aard en de ernst van de vastgestelde gebreken van categorie II en III, waaronder de vastgestelde risico's op elektrocutie, CO-intoxicatie en brandgevaar, en gelet op het ontbreken van enige melding van herstel of uitgevoerde herstelwerken, kan de verdere bewoning van de betrokken kamerwoning niet als verantwoord worden beschouwd.

Overeenkomstig artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de burgemeester, wanneer de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd en de houder van het zakelijk recht en de bewoners werden gehoord, de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. De burgemeester neemt daarbij de maatregelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het besluit.

Ondanks de opstart van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, werden nadien nog bijkomende bewoningen in het pand vastgesteld. Zo werd op 3/08/2026 een nieuwe bewoning geregistreerd naar aanleiding van een nieuwe domiciliering op het adres. Hieruit blijkt dat, ondanks de lopende administratieve procedure en de vastgestelde ernstige gebreken, bijkomende bewoning in het pand heeft plaatsgevonden.

Op basis van voormelde vaststellingen en overwegingen is het aangewezen om de betrokken kamerwoning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren en de bewoning ervan stop te zetten.

Besluit
Artikel 1. – Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
De kamerwoning gelegen in het pand te Staatsbaan 298 (1/2), 3210 Lubbeek, kadastraal gekend als afdeling 24066, sectie A, grondnummer 0205/00M007, wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Art. 2 – Stopzetting van de bewoning
Gelet op de ernst van de vastgestelde gebreken en de risico's die de verdere bewoning inhoudt voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, wordt de bewoning van de in artikel 1 vermelde kamerwoning stopgezet.
De aanwezige bewoners dienen de kamerwoning uiterlijk tegen 15/11/2026 te verlaten.
Vanaf 15/11/2026 mag de kamerwoning niet langer worden bewoond, verhuurd of op enige andere wijze ter beschikking worden gesteld met het oog op

bewoning.
Het is de houder van het zakelijk recht vanaf deze datum niet toegestaan om nieuwe bewoners in de kamerwoning te laten intrekken.

Art. 3 – Verbod op verdere bewoning en nieuwe bewoning
Vanaf de in artikel 2 vermelde datum is het verboden om de kamerwoning te bewonen, te verhuren of op enige andere wijze ter beschikking te stellen met het oog op bewoning.
De houder van het zakelijk recht wordt uitdrukkelijk gewezen op het verbod om nieuwe bewoners in de kamerwoning te huisvesten.

Art. 4 – Kennisgeving
Een afschrift van dit besluit wordt overeenkomstig de toepasselijke regelgeving ter kennis gebracht van de houder van het zakelijk recht en van de bewoners.
Een afschrift van dit besluit wordt eveneens bezorgd aan de gewestelijk ambtenaar.

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 16 oktober 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester - waarnemend,
Davy Suffeleers