



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 25 APRIL 2025

Besluit ongeschiktverklaring van een woning gelegen te Dorpsstraat 42, Lubbeek

506 Beheer van het patrimonium (documentatie)

Feiten en context

Op 29 april 2025 ontving de dienst Patrimonium een schrijven van Hartje Hageland i.v.m. een ongeschiktverklaring van een woning gelegen te Dorpsstraat 42, Lubbeek

Juridische gronden

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

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

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

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

Het besluit van de burgemeester van Lubbeek van 04/12/2017 met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking en het aanwijzen van woningcontroleurs bevoegd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren, zoals tot op heden gewijzigd;

Argumentatie

Gelet op het verzoek van Nadia Van den Berghe van 15/01/2025;

Gelet op het technisch verslag van 15/04/2025, opgesteld door Cleo Bogaert, in opdracht van Hartje Hageland West;

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Dorpsstraat 42, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie F, grondnr. 0410/00B005, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Woning:

- 101 : insijpelend vocht (II)
- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (II)
- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)

t-roeven in rustig groen

- 153 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)

- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (I)

- 252 : de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (I)

Bij brief van 24/02/2025 werd(en) de eigenaar, de bewoner, evt. verzoeker in kennis gesteld van bovenvermeld technisch en omstandig verslag met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

Clement Lissens (Volle eigenaar (ZR)) Anne Laeremans (Volle eigenaar (ZR)) hebben de vaststellingen niet betwist: datum van brief 28/02/2025

Zie verslag hoorzitting

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Dorpsstraat 42, 3210 Lubbeek ; afd. 24066, sectie F, grondnr. 0410/00B005 wordt ongeschikt verklaard.

§2. In overeenstemming met artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft de kwaliteit van de woning mogelijk kans op een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

Richt u tot uw woonmaatschappij in uw gemeente om de kans op versnelde toewijzing te bespreken. Welke woonmaatschappij dit is, vindt u terug via <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/zoek-een-woonmaatschappij>.

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. 2. 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. 3. 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.

t_roeven in rustig groen 

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 schuldige de leiding heeft.

Art. 4. 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.

Art. 5. 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. 6. 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 éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 2 mei 2025

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 