



## BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 2 AUGUSTUS 2021

### **Besluit van de burgemeester: ongeschiktverklaring van een woning - Staatsbaan 180 bus 3, 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-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het Besluit van de administrateur-generaal tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-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 gewestelijk ambtenaar van 01/05/2021;

Gelet op het technisch verslag van 22/04/2021, opgesteld door Filip Van Baelen, Wonen-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 04/05/2021, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 92, 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 180 bus 3, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie B, grondnr. 0010/00V000, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Woning:

- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 171 : trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen(te steil/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (I)

t-roeven in rustig groen

- 233 : ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (II)

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

Overwegende dat bij brief van 06/05/2021 de eigenaar en de bewoner in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken;

Overwegende dat de eigenaar en de bewoner niet schriftelijk gereageerd hebben. De eigenaar heeft wel telefonisch gereageerd en gaf aan dat hij de nodige herstellingen zal uitvoeren, maar dat de materialen al besteld zijn maar dat de uitvoering van de herstellingswerkzaamheden nog even kan duren door levering van materialen en timing van mogelijke uitvoering.

### **Besluit**

**Artikel 1.** De woning, gelegen te Staatsbaan 180 bus 3, 3210 Lubbeek ; afd. 24066, sectie B, grondnr. 0010/00V000 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 "Omhuysel" 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 geen recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk geen twee gebreken van categorie II of III.

**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;

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

- 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.** Er rust een recht van voorkoop op de woning ten behoeve van de gemeente, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in de gemeente en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat

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

Voor éénsluidend afschrift,  
Lubbeek, 9 september 2021

De Algemeen directeur,

De Burgemeester - waarnemend,

Klaas Gutschoven

Paul Duerinckx

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