



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 26 FEBRUARI 2024

Burgemeesterbesluit: ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring woning, gelegen Staatsbaan 155, bus 1 te 3210 Lubbeek

488.1 Patrimonium

Feiten en context

Ten gevolge van een beslissing van Hartje Hageland is de woning gelegen Staatsbaan 155 bus 1, 3210 Lubbeek, 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 Roubay Aliy Ahmeid (Bewoner) en Karim Rashid (Bewoner) van 09/10/2023;

Gelet op het technisch verslag van 19/02/2024, opgesteld door Ellen Van den Brande, in opdracht van Hartje Hageland West;

Gelet op het advies van 21/12/2023, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams[1]Brabant Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven;

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Staatsbaan 155 bus 1, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie B, grondnr. 0373/00E000, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Woning:

- 101 : insijpelend vocht (I)

t-roeven in rustig groen

- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (II)
- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 151 : opstijgend vocht (I)
- 226 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC (I)

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 15/01/2024 de bewoner, de eigenaar, evt. verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten mondeling bekend te maken;

Overwegende dat Johny Eysers (Volle eigenaar (ZR)) de vaststellingen niet heeft betwist: PV van hoorzitting 31/01/2024

Overwegende dat: zie verslag hoorzitting

Overwegende dat Rouby Aliy Ahmeid (Bewoner) en Karim Rashid (Bewoner) de vaststellingen niet hebben betwist: PV van hoorzitting 31/01/2024

Besluit

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

Art. 2. §1. De bewoning moet uiterlijk op 26/03/2024 stopgezet worden.

§2. De volgende herhuisvestingskosten worden verhaald op de eigenaar:

- 1° de kosten om de woning te ontruimen;
- 2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
- 3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- 4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

§3. 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 hoofdruibreeken "Omhulsel" of "Binnenstructuur". Dat is niet het geval.

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.

t_roeven in rustig groen 

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.

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.

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.

t_roeven in rustig groen 

Voor éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 26 februari 2024

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester,
Theo Francken

t_roeven in rustig groen 