



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 16 JULI 2026

Beslissing niet ongeschikt en niet onbewoonbaar Adelheid 1, 3210 Lubbeek

506.0 Beheer van het partimonium - algemeen

Feiten en context

Op 12/01/2026 voerde Ellen Van den Brande een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 12/06/2026 nam de burgemeester van Lubbeek het initiatief om een procedure te starten om de woning Adelheid 1, 3210 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 13/07/2026 voerde Cleo Bogaert een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Juridische gronden

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3 Deel 5, Boek 5 Deel 5 en Boek 6 deel 4, zoals laatst gewijzigd.

Het 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.

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 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

Hoorplicht

Met brief van 19/06/2026 werd(en) de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag, met het verzoek om hun argumenten schriftelijk bekend te maken. De bewoner en de houder van het zakelijk recht hebben niet gereageerd.

Resultaten recentste onderzoek

t-roeven in rustig groen

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Adelheid 1, 3210 Lubbeek afd. 24063, sectie A, grondnr. 0011/00P000, een zelfstandige woning is die geen gebreken vertoont die direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige omstandigheden veroorzaken.

De woning vertoont geen gebreken van categorie II of III.

Volgende kleine gebreken werden vastgesteld:

Gebreken in het pand:

Geen gebreken

Gebreken in de woning: TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (cat 1)

Beoordeling

Naar aanleiding van de gemeentelijke verplichting tot het beschikken over een conformiteitsattest werd op 12 januari 2026 een eerste conformiteitsonderzoek uitgevoerd door de gemeentelijke woningcontroleur.

Tijdens dit onderzoek werden gebreken van categorie II en categorie III vastgesteld, waaruit bleek dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. De houders van het zakelijk recht kregen vervolgens door de gemeentelijke administratie een hersteltermijn van drie maanden om de vastgestelde gebreken te verhelpen.

Aangezien binnen deze termijn geen melding van uitvoering van de herstellingswerken werd ontvangen, werd op 12 juni 2026, op initiatief van de burgemeester, de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart.

In het kader van het hoorrecht deelden de houders van het zakelijk recht per e-mail mee dat de vastgestelde gebreken inmiddels waren hersteld. Naar aanleiding hiervan werd een tweede conformiteitsonderzoek ingepland.

Tijdens het tweede conformiteitsonderzoek, uitgevoerd op 13 juli 2026, werd vastgesteld dat nog slechts één gebrek van categorie I aanwezig was. Aangezien een gebrek van categorie I de minimale kwaliteitsnormen niet in het gedrang brengt, wordt vastgesteld dat de woning op het ogenblik van dit onderzoek voldoet aan de geldende minimale kwaliteitsvereisten.

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Adelheid 1, 3210 Lubbeek; afd. 24063, sectie A, grondnr. 0011/00P000 is niet ongeschikt en niet onbewoonbaar.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht en de bewoner van de woning. Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

Art. 3. De burgemeester levert voor deze woning ook een conformiteitsattest af.

troeven in rustig groen 

Voor éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 17 juli 2026

De Algemeen directeur -
waarnemend,
Marijke Sué

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

trouwen in rustig groen 