



## BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 5 FEBRUARI 2026

### **Besluit ongeschiktheid Staatsbaan 251, Lubbeek**

506.0 Beheer van het partimonium - algemeen

#### **Feiten en context**

Op 28 januari 2026 ontving de dienst Patrimonium een schrijven van Hartje Hageland i.v.m. een ongeschiktverklaring van een woning gelegen te Staatsbaan 251, Lubbeek waarvoor een burgemeesterbesluit dient opgemaakt te worden.

#### **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;
- Besluit van de gemeenteraad van 28/12/2021 betreffende de invoering van een gemeentelijke heffing op ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

#### **Argumentatie**

##### **Feiten**

Op 6/08/2025 voerde Cleo Bogaert een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 14/10/2025 nam de burgemeester van Lubbeek het initiatief om een procedure te starten om de woning Staatsbaan 251, 3210 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 08/12/2025 voerde Cleo Bogaert een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

##### **Hoorplicht**

Met brief van 17/11/2025 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 of mondeling bekend te maken.

De bewoner heeft niet gereageerd.

Op 7/11/2025 heeft de de houder van het zakelijk recht gereageerd en de vaststellingen niet betwist.

t-roeven in rustig groen

## **Resultaten recentste onderzoek**

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Staatsbaan 251, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie H, grondnr. 0028/00H003, een zelfstandige woning is met ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

### **Volgende gebreken werden vastgesteld:**

#### Gebreken in het pand:

Geen gebreken

#### Gebreken in de woning:

ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)

LUCHTKWALITEIT: 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (cat 1)

LUCHTKWALITEIT: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (cat 2)

TOEGANKELIJKHEID: 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (cat 1)

ENERGETISCHE PRESTATIE: 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (cat 1)

### **Beoordeling**

Het conformiteitsonderzoek van de woning werd uitgevoerd op 6/08/2025 in het kader van de gemeentelijke verordening inzake het verplicht conformiteitsattest. Tijdens dit onderzoek werden meerdere ernstige gebreken vastgesteld.

Aangezien verschillende gebreken van categorie III werden vastgesteld, met name een indicatie van een risico op CO-vergiftiging en een risico op elektrocutie, die een ernstig gevaar vormen voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners, werd op 14/10/2025 de administratieve procedure overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgestart.

Op 7/11/2025 nam de houder van het zakelijke recht spontaan contact op met de dossierbehandelaar en deelde mee dat de gebreken die aanleiding gaven tot de onbewoonbaarheid zouden zijn hersteld. De houder van het zakelijke recht werd mondeling geïnformeerd dat de administratieve procedure reeds was opgestart en dat hij de officiële briefwisseling hieromtrent eerstdaags zou ontvangen.

Op 17/11/2025 ontvingen zowel de houder van het zakelijke recht als de bewoner het technisch verslag en werden zij, conform de geldende regelgeving, in de mogelijkheid gesteld om schriftelijk of mondeling te worden gehoord. Geen van beide partijen heeft hiervan gebruikgemaakt.

Op 8/12/2025 werd een hercontrole uitgevoerd met het oog op het verifiëren van de uitgevoerde herstellingen voorafgaand aan het nemen van een definitieve beslissing. Tijdens deze hercontrole werden evenwel nog twee gebreken van categorie II vastgesteld, namelijk het ontbreken van een afdekplaatje en een opening in de afvoerbuis van de verwarmingsketel in de kelder.

Het technisch verslag van de hercontrole werd op 17/12/2025 overgemaakt aan de houder van het zakelijke recht, met de uitdrukkelijke melding dat de vastgestelde gebreken uiterlijk tegen 14/01/2026 dienden te worden hersteld en

**t**roeven in rustig groen 

dat bij gebrek aan herstel binnen deze termijn een besluit tot ongeschiktheid zou worden genomen.

Tot op heden werd door de houder van het zakelijke recht geen melding, noch enig bewijs van herstel overgemaakt.

Gelet op het voorgaande, het feit dat voldoende tijd werd geboden om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren, dat deze niet binnen de opgelegde termijn werden gerealiseerd en dat de vastgestelde gebreken een reëel en blijvend risico vormen voor de veiligheid en de gezondheid, is het nemen van een besluit tot ongeschiktheid gerechtvaardigd.

### **Besluit**

**Artikel 1.** De woning, gelegen te Staatsbaan 251, 3210 Lubbeek; afd. 24066, sectie H, grondnr. 0028/00H003 wordt ongeschikt verklaard.

**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.

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 5 februari 2026

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -  
waarnemend,  
Davy Suffeleers

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