



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 7 APRIL 2025

Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen Staatsbaan 168 bus 5, 3210 Lubbeek

488.1 Patrimonium

Feiten en context

De dienst Patrimonium vroeg om een burgemeesterbesluit op te maken i.k.v. een ongeschiktverklaring van de woning gelegen Staatsbaan 168 bus 5, 3210 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;

Het verzoek van Neri Haesen van 03/10/2024;

Het technisch verslag van 26/03/2025, opgesteld door Cleo Bogaert, in opdracht van Hartje Hageland West;

Argumentatie

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Staatsbaan 168 bus 5, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie B, grondnr. 0023/00D008, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Woning:

- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 152 : condenserend vocht met schimmelvorming (I)

t_roeven in rustig groen

- 232 : de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (II)

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktheid aangewezen is;

Bij brief van 11/02/2025 werd(en) de eigenaar, de bewoner, evt. verzoeker in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

Anne-Maria Nackaerts (Volle eigenaar (ZR)) Benny Welkenhuysen (Volle eigenaar (ZR)) heeft de vaststellingen betwist: datum van brief 11/03/2025

Zie reactie: hoorplicht van 11/03/2025

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Staatsbaan 168 bus 5, 3210 Lubbeek ; afd. 24066, sectie B, grondnr. 0023/00D008 wordt ongeschikt verklaard.

Art. 2. De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om een kans op versnelde toewijzing te hebben, 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 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. 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_roeven 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. 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. 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, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 7 april 2025

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 