



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 26 OKTOBER 2026

Besluit opheffing woonverbod op basis van artikel 135 NGW van een woning gelegen te Dunberg 71, 3210 Lubbeek + intrekking burgemeesterbesluit van 21 oktober 2026

506 Beheer van het patrimonium (documentatie)

Feiten en context

Op 22 mei 2026 werd bij het leegpompen van de kelder van de woning Dunberg 71 een acuut CO-gevaar vastgesteld door de brandweer, waarna door de burgemeester een onmiddellijk woonverbod op 28 mei 2026 werd opgelegd om de veiligheid van de bewoners te garanderen.

Op 14 oktober 2026 werden in de betrokken woning nieuwe CO-metingen uitgevoerd door de firma HR Technics Services BV.

Uit de schriftelijke verklaring en e-mail van HR Technics Services BV van 14 oktober 2026 blijkt dat er met een professioneel meettoestel (Testo 300 Longlife) metingen zijn verricht in de kelder, woonkamer, keuken en garage, en dat de gemeten CO-waarden in alle ruimten 0 ppm bedroegen.

Tijdens dit plaatsbezoek op 14 oktober 2026 was tevens de technisch deskundige van de intergemeentelijke samenwerking Hartje Hageland aanwezig.

Bij dit plaatsbezoek werd vastgesteld dat de kelder nog gedeeltelijk onder water staat (circa 40 cm) en dat de stookolieketel, die zich in deze kelder bevindt, door de wateroverlast defect is geraakt en niet in werking is.

De stookolieketel is geïdentificeerd als het enige verbrandingstoestel in de woning dat als bron van CO-vorming kan fungeren. Doordat dit toestel volledig buiten werking is, vindt er geen verbranding plaats en is er actueel geen sprake van CO-productie of CO-gevaar.

Juridische gronden

Artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet, betreffende de opdracht van de gemeente inzake de openbare gezondheid en veiligheid en de bevoegdheid om de noodzakelijke maatregelen te nemen bij acuut gevaar.

Het besluit van de burgemeester van 28 mei 2026, waarbij voor de woning gelegen te Dunberg 71, 3210 Lubbeek, een woonverbod werd opgelegd wegens een acuut risico op blootstelling aan koolstofmonoxide (CO).

Argumentatie

De bevoegdheid van de burgemeester op grond van artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet moet restrictief worden geïnterpreteerd en is uitsluitend gericht op situaties waarin sprake is van een actueel en acuut gevaar voor de openbare gezondheid en veiligheid. In dit kader werd op 28 mei 2026 een

troeven in rustig groen

woonverbod opgelegd voor de woning gelegen aan de Dunberg 71, 3210 Lubbeek, een maatregel die uitsluitend gemotiveerd was door de vastgestelde verhoogde CO-concentraties. Dit woonverbod kon dan ook pas worden opgeheven zodra een bevoegde instantie officieel had vastgesteld dat dit specifieke CO-gevaar volledig was geweken en de concentraties waren genormaliseerd.

Uit de CO-metingen en de vaststellingen van 14 oktober 2026 blijkt dat in geen enkele onderzochte ruimte van de woning, gelegen te Dunberg 71, 3210 Lubbeek, koolstofmonoxide (CO) werd gedetecteerd. De metingen werden uitgevoerd door HR Technics Services BV met een professioneel meettoestel, namelijk de Testo 300 Longlife, waarbij alle gemeten CO-waarden 0 ppm bedroegen.

Tijdens het plaatsbezoek werd tevens vastgesteld dat de kelder nog gedeeltelijk onder water stond, met een waterstand van ongeveer 40 cm, en dat de aanwezige stookolieketel door de wateroverlast defect en niet werkzaam was. Hierdoor vond er op het ogenblik van de controle geen verbranding plaats in deze ketel. De afwezigheid van meetbare CO tijdens de uitgevoerde metingen stemt overeen met de vastgestelde toestand van de niet-werkende stookolieketel.

Op basis van deze nieuwe meetresultaten en feitelijke vaststellingen is gebleken dat het acute CO-gevaar dat aanleiding gaf tot het besluit van 28 mei 2026, op het ogenblik van de controle niet langer aanwezig was. Bijgevolg is er, rekening houdend met de actuele vaststellingen, onvoldoende grond meer om het woonverbod omwille van het eerder vastgestelde acute CO-gevaar te handhaven.

De vastgestelde wateroverlast in de kelder en de defecte stookolieketel vereisen de nodige herstel- of vervangingswerken. De verdere herstellingen aan de woning en de verwarmingsinstallatie behoren tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Het feit dat deze herstellingswerken nog moeten worden uitgevoerd, vormt op zichzelf geen voldoende grond om het op grond van artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet opgelegde woonverbod te handhaven wanneer het acute gevaar dat aanleiding gaf tot die maatregel niet langer aanwezig is.

Gelet op de nieuwe CO-metresultaten en de vaststellingen van 14 oktober 2026 wordt bijgevolg beslist het woonverbod, opgelegd bij besluit van de burgemeester van 28 mei 2026, op te heffen.

Op 21 oktober 2026 werd een burgemeestersbesluit genomen met als titel "Besluit ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen te Dunberg 71, Lubbeek + intrekking burgemeesterbesluit 23/05/2026".

Bij nazicht werd vastgesteld dat de titel van dit besluit een materiële vergissing bevat.

Aangezien de titel niet correct werd weergegeven, is het aangewezen het burgemeestersbesluit van 21 oktober 2026 in te trekken en te vervangen door een nieuw besluit met de correcte titel.

Besluit

Artikel 1. Het besluit van de burgemeester van 28 mei 2026, waarbij een woonverbod werd opgelegd voor de woning gelegen te Dunberg 71, 3210

troeven in rustig groen 

Lubbeek, wordt onvoorwaardelijk opgeheven met ingang van de datum van dit besluit.

Art. 2. Deze opheffing steunt op de objectieve vaststelling dat het acute CO-gevaar is geweken, zoals gestaafd door de CO-meetresultaten van 14 oktober 2026 en de schriftelijke verklaring van HR Technics Services BV.

Art. 3. De opheffing van het woonverbod impliceert dat de woning vanaf de datum van dit besluit juridisch weer volledig ter beschikking staat van de eigenaar. De eigenaar draagt vanaf heden de volledige en exclusieve verantwoordelijkheid voor de staat van het pand, het droogtrekken van de kelder en de eventuele herstelling of vervanging van de verwarmingsinstallatie.

Art. 4. Het burgemeestersbesluit van 21 oktober 2026 betreffende de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Dunberg 71, Lubbeek, wordt ingetrokken wegens een materiële vergissing in de titel.

Art. 5. Dit besluit wordt ter kennis gebracht van de eigenaar, de bevoegde gemeentelijke diensten.

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 26 oktober 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

trouwen in rustig groen 