



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 22 APRIL 2025

Besluit ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen: Ganzendries 21A, Lubbeek

506 Beheer van het patrimonium (documentatie)

Feiten en context

Op 16 april 2025 ontving de dienst Patrimonium een schrijven van Hartje Hageland i.v.m. een ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen te Ganzendries 21A, Lubbeek waarvoor een burgemeesterbesluit dient opgemaakt te worden.

Juridische gronden

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;

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;

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

Argumentatie

Het verzoek van de gewestelijk ambtenaar van 06/03/2025;

Het technisch verslag van 27/02/2025, opgesteld door Ingo Deckers, in opdracht van Wonen in Vlaanderen;

Het advies van 06/03/2025, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven;

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Ganzendries 21A, 3212 Lubbeek afd. 24090, sectie C, grondnr. 0004/00F002, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Pand:

- 61 : indicatie van een risico op ontploffing/brand (II)

Woning:

t-roeven in rustig groen

- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (II)
- 232 : de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (II)

Bovendien blijkt uit voormeld verslag dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

Woning:

- 233 : ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (III)

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is;

Bij brief van 17/03/2025 werd(en) de bewoner, de eigenaar, evt. verzoeker van bovenvermeld technisch verslag en advies in kennis gesteld met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

Erik Nijs (Volle eigenaar (ZR)) heeft de vaststellingen niet betwist;

Eigenaar verhuurt al 15 jaar en was niet op de hoogte van de Vlaamse kwaliteitsnormen.

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Ganzendries 21A, 3212 Lubbeek; afd. 24090, sectie C, grondnr. 0004/00F002 wordt ongeschikt en onbewoonbaar 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°, 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.

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

t_roeven in rustig groen 

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 schuldige 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.

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. 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 éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 24 april 2025

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 