



## BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 24 FEBRUARI 2020

### **Besluit van de burgemeester: ongeschiktverklaring van een woning Diestsesteenweg 165 te Lubbeek**

185.33 Secretariaat

#### **Feiten en context**

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op Titel III, hoofdstuk III, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid op hoofdstuk VIII, afdeling 2, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen; zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 5 september 2016 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen;

Gelet op het technisch verslag van 07/01/2020, opgesteld door Filip Van Baelen, Wonen-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 17/01/2020, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 92, 3000 Leuven;

#### **Juridische gronden**

art. 15 van de Vlaamse Wooncode

#### **Argumentatie**

troeven in rustig groen

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Diestsesteenweg 165, 3210 Lubbeek afd. 24063, sectie B, grondnr. 0284/00S000, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand : 15
- 61 : indicatie van een risico op ontploffing/brand : 15
- 91 : vanaf 01/01/2020 : 15

Woning:

- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming : 3
- 103 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt : 1
- 112 : doorslaand vocht : 3
- 114 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt : 1
- 121 : ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) : 3
- 132 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt : 1
- 141 : vochtige keldermuren/-vloer : 1
- 171 : trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) : 9
- 183 : lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) : 9
- 192 : geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties : 3
- 211 : ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer : 3
- 221 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer : 3
- 233 : ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) : 9

Overwegende dat voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktverklaring aangewezen is ;

Overwegende dat bij brief van 28/01/2020 de eigenaar, de bewoner, evt. verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch en omstandig verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

Overwegende de hoorzitting van 19/02/2020 verwijzend naar het P.V. van 19/02/2020 betreft de hoorzitting.

#### **Besluit**

**Art. 1.** De woning, gelegen te Diestsesteenweg 165, 3210 Lubbeek ; afd. 24063, sectie B, grondnr. 0284/00S000 wordt ongeschikt verklaard.

**Art. 2.** In overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel geeft de kwaliteit van de woning aanleiding tot het bekomen van voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. In overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 2/02/2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs, geeft de staat van de woning samen met dit besluit ook recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk een score van ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten. Er zijn voor beiden wel een aantal bijkomende voorwaarden waaraan de bewoner

troeven in rustig groen

moet voldoen.

De bewoner kan de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over deze voorwaarden en de te volgen procedure.

Opgelet: de voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning kan maar worden toegekend als de bewoner zich binnen 2 maanden na de ontvangst van het technisch verslag of binnen 2 maanden na de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) heeft laten inschrijven in het wachtregister.

**Art. 3.** De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

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 normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode 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;

-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.** Er rust een recht van voorkoop op de woning ten behoeve van de gemeente, het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, de sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in de gemeente en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat.

**Art. 6.** De werken die nodig zijn om de gebreken die in het technisch verslag dd. 07/01/2020 aangeduid zijn, te verhelpen, moeten binnen een termijn van 12 maanden worden uitgevoerd.

Als een stedenbouwkundige vergunning vereist is, bedraagt de termijn 36 maanden.

Om buitengewone omstandigheden kan deze termijn verlengd worden. Een dergelijke verlenging kan worden aangevraagd met gemotiveerd en aangetekend verzoekschrift bij de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel.

Zodra de werken, vermeld in de eerste alinea van dit artikel, zijn uitgevoerd, moet dat aan de gemeente worden gemeld. Als uit een nieuw conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning conform is, zal de gemeente een conformiteitsattest uitreiken. De gemeente vraagt voor de afgifte van dat conformiteitsattest 62,5 euro.

trouwen in rustig groen

Door de afgifte van het conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschiktverklaring opgeheven. Als de woning niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast wordt, kan de gemeente, het OCMW, een sociale huisvestingsmaatschappij, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociaal verhuurkantoor de procedure in gang zetten om een sociaal beheersrecht op de woning te verkrijgen.

De verplichting om werken uit te voeren, doet geen afbreuk aan stedenbouwkundige verplichtingen.

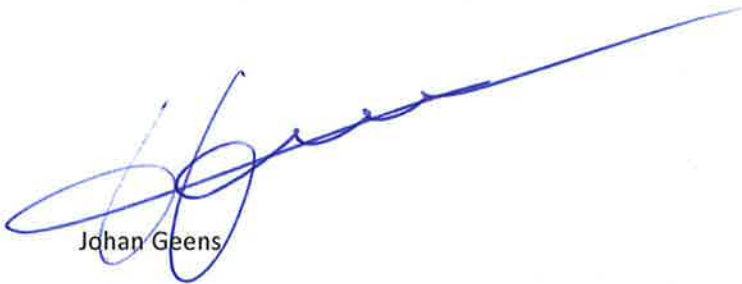
**Art. 7.** Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht - de eigenaar – en de bewoner van de woning en de verzoeker . Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

**Art. 8.** 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-Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

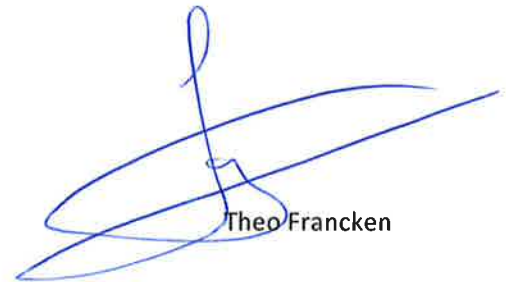
Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 24 februari 2020

De Algemeen directeur,

De Burgemeester,



Johan Geens



Theo Francken



trouwen in rustig groen