



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 18 DECEMBER 2020

Besluit van de burgemeester: ongeschiktverklaring van een woning te Staatsbaan 74, 3210 Lubbeek

484.515 Onbewoonbare of als ongezonder erkende gebouwen, bouwvallige, onafgewerkte en niet permanent gebruikte gebouwen, verlaten onroerende goederen

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 beheerrecht 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 23/06/2020, opgesteld door Filip Van Baelen, Wonen-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 26/10/2020, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 92, 3000 Leuven;

Juridische gronden

art. 15 van de Vlaamse Wooncode

troeven in rustig groen

Argumentatie

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Staatsbaan 74, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie B, grondnr. 0171/00W000, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- 41 : onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur : 3
- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand : 15
- 91 : vanaf 01/01/2020 : 15

Woning:

- 171 : trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) : 3
- 223 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken : 3
- 224 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer : 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 03/11/2020 de eigenaar en de bewoners in kennis werden gesteld van bovenvermeld technisch en omstandig verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken;

Overwegende dat Wuyts, Maria (Vruchtgebruiker (ZR) , Volle eigenaar (ZR)) de vaststellingen heeft betwist: datum van schrijven per e-mail: 16/11/2020 waarin de zakelijk gerechtigde het volgende argumenteert:

Overwegende dat:

Pand.

Vloer boven aan trap buigt - is traditionele houten roostering(oude woningen) met osb platen op die een beetje bol staat. Levert zeker geen gevaar op.

Elektriciteit - Bij ingebruikname door de huurder SVK, voorafgegaan door plaatsbeschrijving met foto's. Op dat moment was dit in orde, zelfde verhaal met de rookmelders. Volgens hogervernoemde plaatsbeschrijving waren er 3 stuks aanwezig. Indien de onderhuurder wijzigingen en-of beschadigingen aanbrengt is het aan SVK om daar op toe te zien. Wij hebben dit na het zien van de foto's gemeld aan SVK.

Isolatie.

Op het hoofdgebouw is de aanwezigheid van voldoende dakisolatie aantoonbaar via het zolderluik op slaapkamer 2. Bijgebouwen, isolatie eveneens zichtbaar in stookruimte, op keuken en badkamer is de dakbedekking met isolatie vernieuwd 04/2020.

Bewijsmateriaal hiervoor bijgevoegd 1. Energieprestatiecertificaat 2. Factuur nieuwe dakbedekking op de

bijgebouwen (keuken, badkamer, enz.), in de stookruimte (CV) is de isolatie visueel zichtbaar (purplaten).

Luchtkwaliteit.

t_r o e v e n i n r u s t i g g r o e n 

De badkamer en de keuken beschikken over een draai-kipraam met insectwerende hor, deze geeft uit in de veranda, die meer dan voldoende verluchting biedt daar deze een dakbedekking heeft bestaande uit golfprofielplaten waar de "open golfvorm" voor een constante luchtstroom zorgt. Toegankelijkheid.

Ontbreken van borstwering kan een punt zijn in slaapkamer, wordt bekeken in samenspraak met SVK.

Besluit

Art. 1. De woning, gelegen te Staatsbaan 74, 3210 Lubbeek ; afd. 24066, sectie B, grondnr. 0171/00W000 wordt ongeschikt verklaard.

Art. 2. De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een tegemoetkoming in de huurprijs (zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 02/02/2007) of een voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel). Om recht te hebben op die voorrang of op een tegemoetkoming moet de woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieke "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord hebben. Dat is niet het geval.

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

trouwen in rustig groen

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. 23/06/2020 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.

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 beheerrecht 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.

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 éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 18 december 2020

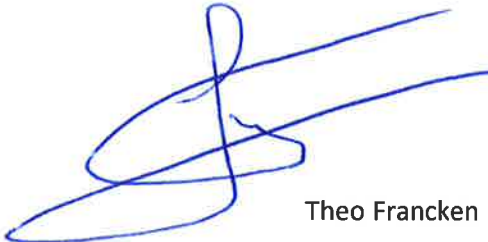
t₇roeven in rustig groen

De Algemeen directeur,

De Burgemeester,



Klaas Gutschoven



Theo Francken

t_roeven in rustig groen 

