

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VAN UITVOERING na een VONNIS

Adres:

Spoorweglaan 30, 8500 Kortrijk
KORTRIJK 3 AFD - Sectie H - Nummer 1210/02R002

Betreft:

■ **vonnis:** Corr. Kortrijk van 25/01/2021, met nummer: 944/2021; dagvaarding overgeschreven onder referte: 61-T-12/11/2020-08063

Onderwerp:

Proces-verbaal van uitvoering overeenkomstig artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Op 12/04/2024 werd in opdracht van de wooninspecteur, met burelen te Koning Albert I-laan 1-2, 8200 Brugge vastgesteld dat in de hieronder vermelde woning(en) alle bij hoger vermelde gerechtelijke uitspraak bevolen werken zijn uitgevoerd.

De volgende werken dienden overeenkomstig de bepalingen van het vonnis uitgevoerd te worden:

Het wegwerken, door middel van renovatie-, verbeterings - en aanpassingswerken, van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden conform zijn overeenkomstig artikel 1.3 §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen en niet overbewoond.

Deze werken werden uitgevoerd.

Dit proces-verbaal van uitvoering geldt als conformiteitsattest.

Een conforme zelfstandige woning mag maximaal 6 gebreken van categorie I hebben. Hoewel deze gebreken het proces-verbaal van uitvoering niet in de weg staan, is het sterk aanbevolen ook in het herstel van deze gebreken te voorzien. In dit geval werd het volgende vastgesteld:

Woning 11 (1ste verdieping - Volledige verdieping)

Aantal resterende gebreken van categorie I toegekend aan de woning: 2

Op 12/04/2024 stelden we volgende kleine gebreken in categorie I vast:

2.1 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

Cat. I: over een beperkt deel van de buitenmuren vochtschade (<1/3):

- In de woonkamer is aan de voorgevel vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig. Er kon geen duurzaam herstel aangetoond worden.

2.2 KELDER(S) - VOCHTSCHADE

Gemeenschappelijke delen:

Cat. I:

- In de gem. kelder is plasvorming op de keldervloer vastgesteld

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 5 personen. Dit betekent dat de woning op basis van het aantal woonlokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (61,00 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 5 personen.

We voegen een kopie van het technisch verslag toe in **bijlage 1**, welke integraal deel uitmaakt van dit proces-verbaal.

Woning 21 (2de verdieping - volledig)

Aantal resterende gebreken van categorie I toegekend aan de woning: 6

Op 2/02/2024 stelden we volgende kleine gebreken in categorie I vast:

3.1 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) - VOCHTSCHADE

Cat. I: over een beperkt deel van de buitenmuren vochtschade (<1/3):

- In de slaapkamer vooraan is aan de achtergevel grenzend aan het terras vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

3.2 KELDER(S) - VOCHTSCHADE

Gemeenschappelijke delen:

- In de gem. kelder is plasvorming op de keldervloer vastgesteld.

3.3 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

gemeenschappelijke delen

Cat. I

- In de gem. kelder is de onderste trede van de keldertrap weggenomen omdat deze rot was. Hierdoor is de onderste trede hoger dan de overige treden.

3.4 LUCHTKWALITEIT

- In de keuken is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.

- In de badkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. De aanwezige toevoer van lucht in de koker werd dichtgemaakt

- In het toilet opgesteld in de badkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. de aanwezig opening in de verluchtungskoker werd dichtgemaakt

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (46,44 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

We voegen een kopie van het technisch verslag toe in **bijlage 2**, welke integraal deel uitmaakt van dit proces-verbaal.

Dit proces-verbaal van uitvoering stelt de verkrijger niet vrij van het verkrijgen van eventuele vergunningen of machtigingen of het respecteren van andere verplichtingen.

De dagvaarding werd uitgebracht tegen:

Het goed is thans eigendom van:

Onderhavig proces-verbaal werd opgesteld in toepassing van artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen en kan conform artikel 3.49 van hetzelfde decreet worden overgeschreven in de registers van de hypothecaire openbaarmaking op de kant van de overgeschreven dagvaarding.

Bij gebrek aan een dergelijke overschrijving, dient dit proces-verbaal te worden ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van eigendomsverkrijging.

BIJLAGEN

1. TV woning_30_11

2. TV woning_30_21

Opgemaakt op 16/05/2024

Gudrun De Muyter
Wooninspecteur

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN**Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS****A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek**Dossiernummer (van de woning in het gebouw): *EN23-023807*Datum van het onderzoek: *12/04/2024*Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Frederik Deveugle*Erkenningsnummer van de woningcontroleur: *ERK24-000014*Telefoonnummer: *+3250248274*

Handtekening:

Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Frederik Deveugle op 15/04/2024 16:32Administratieve eenheid: *Wooninspectie West-Vlaanderen***A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)**Dossiernummer (gebouw): *PA18-015530*Adres: *Spoorweglaan 30, 8500 Kortrijk*Kadastrale ligging: *34353,H,1210/02R002*Algemene beschrijving van het gebouw: *Gesloten bebouwing met 2 entiteiten en handelspand opgebouwd uit gelijkvloers en twee verdiepingen onder plat dak.***A.3. Bijkomende identificatie van de woning**Nummer, letter, verdieping: *Spoorweglaan 30 (11), 8500 Kortrijk, 1ste verdieping - Volledige verdieping*Beschrijving: *Appartement bestaande uit een woonkamer, keuken, badkamer, toilet en twee slaapkamers*

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

Categorie		
I	II	III

OMGEVELING**1 DAK(EN)**

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐
2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐
BINNENSTRUCTUUR**3 DRAGENDE BINNENMUREN**

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐
4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

☐ ☐ ☐
TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID**5 ELEKTRICITEIT**

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

☐ ☐
6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

☐ ☐
7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

☐
8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

☐

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

☐

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

☐
EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

☐

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Bijkomende opmerkingen:

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

Verdieping: 1ste verdieping
Nummer: 11
Locatie: Volledige verdieping

Oppervlakte woning m²

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
Categorie		
I	II	III

OMHULSEL VAN DE WONING**10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS**

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)**

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☒ ☐ ☐

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**12 RAMEN EN DEUREN**

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen ☐ ☐**13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)**

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

☐

AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**BINNENSTRUCTUUR****14 KELDER(S)**

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

☒ ☐**15 BINNENWANDEN**

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

152 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning**

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

☐ ☐ ☐**INSTALLATIES EN COMFORTEN****Opmerkingen:**

- De sanitaire functies/keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.

- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

met gebreken ☐

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

☐

185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

☐**19 ELEKTRICITEIT**

191 geen stopcontact in de functie leefkamer

☐

192	geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties	☐		
193	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)	☐	☐	
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt	☐		
195	indicatie van een risico op elektrocutie	☐	☐	
20 VERWARMING				
201	er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer	☐	☐	
21 LICHT				
211	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning	☐	☐	
	ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m ²	☐	☐	
	ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer	☐	☐	
	onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties	☐	☐	
212	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld	☐	☐	
22 LUCHTKWALITEIT				
221	er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting	☐	☐	
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	☐	☐	
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties	☐	☐	
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken	☐	☐	
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer	☐	☐	
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	☐	☐	
227	indicatie van een risico op CO-vergiftiging	☐	☐	
23 TOEGANKELIJKHEID				
231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	☐	☐	
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)	☐	☐	
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	☐	☐	
234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning	☐	☐	
235	de woning is niet slotvast afsluitbaar	☐	☐	
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel	☐	☐	
24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN				
241	totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m ²	☐	☐	
	(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m ² .)			
25 ENERGETISCHE PRESTATIE				
	quotering in rubriek 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan ...			
	600 open bebouwing			
	550 halfopen bebouwing			
	450 gesloten bebouwing			
	400 appartement			
251	de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden	daken kleiner dan 16m ² / daken groter dan 16m ²	☐	
252	de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*		☐	
	*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.			
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022		☐	
	vanaf 01/01/2023	in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen	☐	
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S				
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting	☐	☐	
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico	☐	☐	
EINDBEOORDELING DEEL C				
		I	II	III
	Aantal	2	0	0
AANTAL DEEL B (overdracht)				
		I	II	III
		0	0	0
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend				
		I	II	III
		0	0	0
EINDBEOORDELING WONING				
	TOTAAL DEEL B + DEEL C =	I	II	III
		2	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

111: *Cat. I: over een beperkt deel van de buitenmuren vochtschade (<1/3):*

- In de woonkamer is aan de voorgevel vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig. Er kon geen duurzaam herstel aangetoond worden.

141: *Gemeenschappelijke delen:*

Cat. I:

- In de gem. kelder is plasvorming op de keldervloer vastgesteld

Bijkomende opmerkingen:

Deel D: Bezettingsnorm**PARAMETERS**

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m²)	van tot	0 18	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	104 112	
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal 5 personen (= kleinste aantal)

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN**Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS****A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek**Dossiernummer (van de woning in het gebouw): *EN23-012169*Datum van het onderzoek: *02/02/2024*Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Frederik Deveugle*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer: *+3250248274*

Handtekening:


Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Frederik Deveugle op 08/02/2024 12:53Administratieve eenheid: *Wooninspectie West-Vlaanderen***A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)**Dossiernummer (gebouw): *PA18-015530*Adres: *Spoorweglaan 30, 8500 Kortrijk*Kadastrale ligging: *34353,H,1210/02R002*Algemene beschrijving van het gebouw: *Gesloten bebouwing met 2 entiteiten en handelspand opgebouwd uit gelijkvloers en twee verdiepingen onder plat dak.***A.3. Bijkomende identificatie van de woning**Nummer, letter, verdieping: *Spoorweglaan 30 (21), 8500 Kortrijk, 2de verdieping - volledig*Beschrijving: *Appartement bestaande uit woonkamer, keuken, badkamer en 2 slaapkamers.*

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.
 Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
 De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

Categorie		
I	II	III

OMHULSEL**1 DAK(EN)**

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

BINNENSTRUCTUUR**3 DRAGENDE BINNENMUREN**

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID**5 ELEKTRICITEIT**

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

☐	☐
--------------------------	--------------------------

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

☐	☐
--------------------------	--------------------------

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

☐

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

☐

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

☐

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

☐

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

☐

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Bijkomende opmerkingen:

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.

De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

Oppervlakte woning m²

Verdieping: 2de verdieping
Nummer: 21
Locatie: volledig

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
Categorie		
I	II	III

IMPULSEL VAN DE WONING**10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS****VOCHTSCHADE**

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐**AFWERKING van de bovenste plafonds**

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)****VOCHTSCHADE**

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☒ ☐ ☐

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐**AFWERKING van de buitenmuren**

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**12 RAMEN EN DEUREN**

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen ☐ ☐**13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)****VOCHTSCHADE**

131 vochtschade

☐**AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)**

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**BINNENSTRUCTUUR****14 KELDER(S)****VOCHTSCHADE**

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

☒ ☐**15 BINNENWANDEN****VOCHTSCHADE**

151 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

152 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐**AFWERKING van de binnenwanden**

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning****AFWERKING van de plafonds**

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**AFWERKING van de (tussen)vloer(en)**

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐**17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

☒ ☐ ☐**INSTALLATIES EN COMFORTIESEN****Opmerkingen:**

- De sanitaire functies/keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.

- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

met gebreken ☐

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

☐

185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

☐**19 ELEKTRICITEIT**

191 geen stopcontact in de functie leefkamer

☐

192	geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties	☐		
193	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)	☐		
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt	☐		
195	indicatie van een risico op elektrocutie	☐	☐	
20 VERWARMING				
201	er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer		☐	
21 LICHT				
211	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning		☐	
	ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m ²	☐		
	ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer	☐		
	onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties	☐		
212	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld	☐		
22 LUCHTKWALITEIT				
221	er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting	☐	☐	
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	☐		
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties	☐		
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken	☒		
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer	☒		
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	☒		
227	indicatie van een risico op CO-vergiftiging	☐	☐	
23 TOEGANKELIJKHEID				
231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	☐		
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)	☐	☐	
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	☐	☐	
234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning	☐		
235	de woning is niet slotvast afsluitbaar	☐		
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel	☐		
24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN				
241	totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m ²	☐		
	(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m ² .)			
25 ENERGETISCHE PRESTATIE				
	quotering in rubriek 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan ...			
	600 open bebouwing			
	550 halfopen bebouwing			
	450 gesloten bebouwing			
	400 appartement			
251	de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden	daken kleiner dan 16m ² / daken groter dan 16m ²	☐	
252	de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*			
	*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.			
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022		☐	
	vanaf 01/01/2023	in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen	☐	
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S				
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting	☐		
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico		☐	
EINDBEOORDELING DEEL C				
	Aantal	I	II	III
		6	0	0
AANTAL DEEL B (overdracht)				
		I	II	III
		0	0	0
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend				
		I	II	III
			0	
EINDBEOORDELING WONING				
	TOTAAL DEEL B + DEEL C =	I	II	III
		6	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren. Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

111: *Cat. I: over een beperkt deel van de buitenmuren vochtschade (<1/3):*

- In de slaapkamer vooraan is aan de achtergevel grenzend aan het terras vochtschade met verhoogde gemeten vochtwaarden aanwezig.

141: *Gemeenschappelijke delen:*

- In de gem. kelder is plasvorming op de keldervloer vastgesteld.

171: *gemeenschappelijke delen*

Cat. I

- In de gem. kelder is de onderste trede van de keldertrap weggenomen omdat deze rot was. Hierdoor is de onderste trede hoger dan de overige treden.

224: *- In de keuken is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht.*

225: *- In de badkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtsreeks aan de buitenlucht. De aanwezige toevoer van lucht in de koker werd dichtgemaakt*

226: *- In het toilet opgesteld in de badkamer is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. de aanwezig opening in de verluchtingskoker werd dichtgemaakt*

Bijkomende opmerkingen: *- In de badkamer is de toevoer van het drinkwater naar het toilet deels uitgevoerd in lood. In de keuken kon niet nagegaan worden of de watertoevoer naar de gootsteen op dezelfde leiding met lood is aangesloten als het toilet. Dit dient nagezien te worden en indien nodig te worden aangepast zodat alle loden leidingen uit de woning vervangen worden.*

- In de keuken is er geen mogelijkheid tot verluchten rechtstreeks aan de buitenlucht. Hierdoor wordt de oppervlakte van de keuken niet meegeteld bij de berekening van de bezettingsnorm.

Deel D: Bezettingsnorm**PARAMETERS**

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van tot	0 18	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	104 112	
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal 3 personen (= kleinste aantal)