

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 m² 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 badfunctie	☐
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie	☐
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 18m² (Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)	☐
25 ENERGETISCHE PRESTATIE		
quotering in rubriek 251 en 252 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 16m² / daken groter dan 16m² ☐ ☒
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.	
		in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen ☐ ☐
253	de woning voldoet niet aan de vereiste energienorm of er kan niet worden aangetoond dat de woning voldoet aan de vereiste energienorm quotering in rubriek 253 vanaf 01/01/2030 kan alleen als het energielabel lager is dan: voor open en halfopen bebouwing: vanaf 01/01/2030: label E vanaf 01/01/2035: label D vanaf 01/01/2040: label C voor appartementen en gesloten bebouwing: vanaf 01/01/2030: label D vanaf 01/01/2035: label C	☐
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	3	1

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
2	1	1

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	1	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
10	5	2

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:

102: In verschillende ruimten is er condenserend vocht met schimmelvorming: in de leefruimte, de keuken en in de grootste slaapkamer achteraan.

103: Het zolderluik en de omkadering van het zolderluik hangt naar beneden.
Het luik kan niet meer worden opgemaakt.

121: Verschillende ramen zijn verveerd: ramen leefruimte, slaapkamers en veranda.
De inkomdeur is beschadigd.

131: De onderste vloeren van de inbouwkasten in de slaapkamer zijn aangetast door schimmel en vocht.

132: Verschillende vloeren zijn beschadigd.
Er zijn gebarsten vloertegels in de keuken.
Er zijn losliggende vloertegels in de badkamer.
De houten vloer in de woonkamer is verveerd.
Er zijn gebarsten vloertegels in de berging.

153: Er zijn loszittende muurtiegels in de badkamer.

182: De gootsteen lekt.

222: In de leefruimte zijn er geen ramen aanwezig die open kunnen, bijgevolg is er onvoldoende verluchtingsmogelijkheid in de functie leefruimte.

227: In de woning is een stookolieketel (cv-installatie) type B in de berging geplaatst. Het aansluitkanaal van de stookolieketel is niet volledig afgedicht aangesloten in de gemetselde schoorsteen. Een deel van het aansluitkanaal is verroest en niet meer luchtdicht. In dit zelfde aansluitkanaal zit een niet afgesloten inspectieopening (meetopening). Er bestaat een risico op CO-vergiftiging. Het aansluitkanaal moet over de gehele lengte luchtdicht zijn en moet met gepaste materialen (krimpvrije mortel, ...) luchtdicht worden aangewerkt op de schoorsteen.
CAT III

232: Het terras aan aan de achterzijde van de woning met toegang tot de kelder is rot. Er ontbreken verschillende planken en er zijn verschillende planken rot. (categorie II)
De trap naar de voordeur van de woning heeft losliggende treden. (categorie I)

236: De deurbel werkt niet.

251: - Tijdens het onderzoek kon de aanwezigheid van dakisolatie niet vastgesteld worden. Er werden geen bewijsstukken aangeleverd die de aanwezigheid van dakisolatie aantonen.

Bijkomende opmerkingen: De kruipkelder zou geregeld onder water staan. Dit zou ook voor vochtschade in de woning zorgen waardoor de planken vloer omhoog en bol komt te staan. Dit kon niet worden vastgesteld op het moment van het onderzoek.
De bewoners konden dit wel aantonen aan de hand van foto's.
Op het moment van het onderzoek kon enkel de aanwezigheid van de pomp worden vastgesteld. Door de onveilige toestand van het terras kon de kruipkelder niet worden betreden.

Er zijn verroeste leidingen naar het expansievat van de verwarmingsketel.

De bewoners verklaren dat de verwarmingsketel niet werkt en dat slechts twee radiatoren werken. Dit kon op het moment van het onderzoek niet worden vastgesteld.
Er is geen onderhoudsattest van de stookolieketel aanwezig. (Jaarlijks verplicht bij stookolieketels)

In de keuken zijn twee stopcontacten afgeplakt met tape. De bewoners verklaren dat deze stopcontacten kortsluiting geven bij gebruik. Dit kon niet worden vastgesteld tijdens het onderzoek.

De overloop van de warmwaterboiler lekt.

De lavabo in de badkamer is niet aangesloten op een afvoer.

Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

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	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		18	27	40	50	60	70	79	87	96	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)

Hartje Hageland West

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Tempelstraat 42, 3210 Lubbeek



Foto 1: Overzichtsfoto

Aantal Foto's: 45

Datum: 18/06/2025

Referte: ON25-00017894

1. Gebouw



Foto 2: 11: aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

Verweerde dakbalk



Foto 3: 11: aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

Verweerde draagbalken verandadak



Foto 4: 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

Verweerde dragende balk veranda linkerzijde



Foto 5: 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

Verweerde dragende balk veranda rechterzijde



Foto 6: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand

Zekeringskast inkomhal met aanraakbare delen onder spanning



Foto 7: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand

Zekeringskast keuken met aanraakbare delen onder spanning



Foto 8: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Loshangende bedrading onder spanning



Foto 9: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Warmwaterboiler met aanraakbare bedrading onder spanning



Foto 10: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Loszittend stopcontact leefruimte



Foto 11: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Verdeelstekker in gebruik als vaste onderdeel van de elektrische installatie



Foto 12: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Meerdere toestellen klasse 1 (oven, microgolfoven) aangesloten op verdeelstekker.

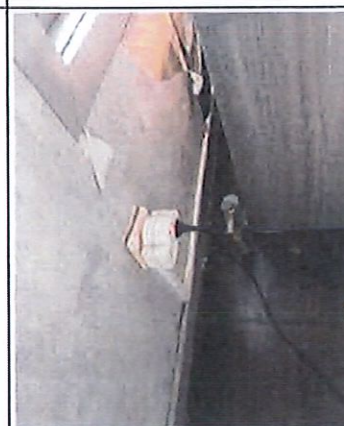


Foto 13: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand
Loszittend stopcontact leefruimte



Foto 14: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand
Geen geldige keuring stookolietank



Foto 15:
Rookmelder

2. Woning: Tempelstraat 42, 3210 Lubbeek, Eengezinswoning,



Foto 16: 102: condenserend vocht met schimmelvorming
Condenserend vocht met schimmelvorming in leefruimte



Foto 17: 102: condenserend vocht met schimmelvorming
Condenserend vocht met schimmelvorming in leefruimte



Foto 18: 102: condenserend vocht met schimmelvorming
Condenserend vocht met schimmelvorming in achterste slaapkamer



Foto 19: 102: condenserend vocht met schimmelvorming
Condenserend vocht met schimmelvorming in keuken



Foto 20: 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt
Verzakt zolderluik



Foto 21: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)
Verweerde raamkader leefruimte

Foto 22: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) Verweerde raamkader leefruimte	Foto 23: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) Verweerde raamkader voorste slaapkamer
Foto 24: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) Beschadigde inkomdeur	Foto 25: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) Beschadigde kader inkomdeur
Foto 26: 131: vochtschade Aangetaste vloer inbouwkast door vocht	Foto 27: 131: vochtschade Aangetaste vloer inbouwkast door vocht

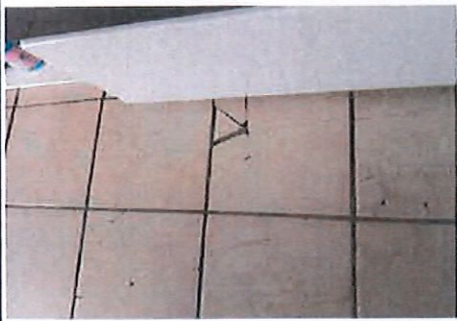
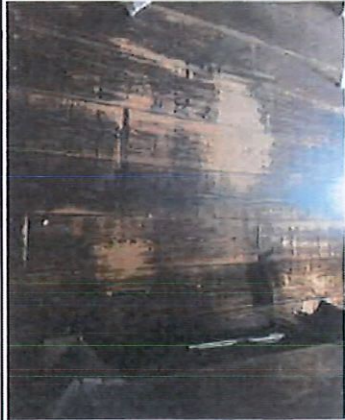
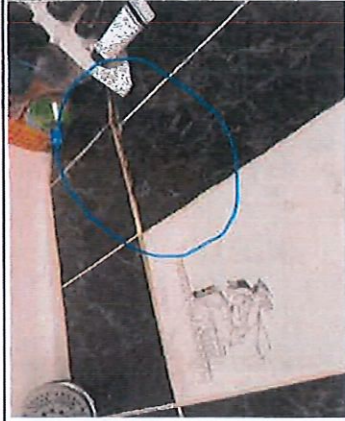
	
Foto 28: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Gebarsten vloertegels keuken	Foto 29: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Losliggende vloertegels badkamer
	
Foto 30: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Verweerde vloer leefruimte	Foto 31: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Gebarsten vloertegels Berging
	
Foto 32: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Loszittende muurtegels badkamer	Foto 33: 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) Lekkende gootsteen



Foto 34: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging
Niet aansluitende en luchtdicht aansluitkanaal
stookolieketel + niet afgesloten injectieopening



Foto 35: 232: de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv.
gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
Ontbrekende, losliggende en rotte planken terras,



Foto 36: 232: de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv.
gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
Ontbrekende, losliggende, rotte planken terras



Foto 37: bijkomende opmerking
Lavabo badkamer niet aangesloten op afvoer



Foto 38: bijkomende opmerking
Dompelpomp kruipkelder



Foto 39:
Leefruimte

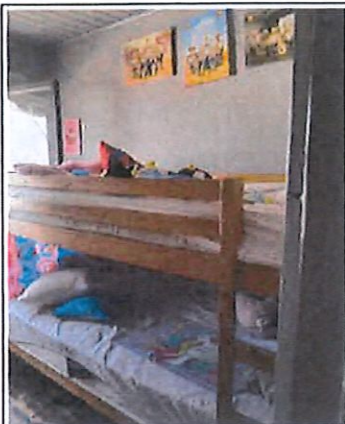


Foto 40:

Slaapkamer vooraan



Foto 41:

Slaapkamer achteraan

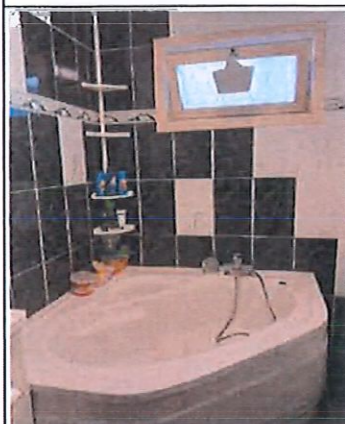


Foto 42:

Badkamer



Foto 43:

Geaard stopcontact keuken



Foto 44:

Keuken



Foto 45:

Verwarmbare veranda

