

Van: **Wonen in Vlaanderen, woningkwaliteit Oost** <woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be>
Aan: **Notaris Athina VAN PARYS** <athina.vanparys@belnot.be>
Onderwerp: RE: ZW: Leuvensesteenweg 98 bus 01/3, 1800 Vilvoorde (studio 4 (zie grondplan)) (EN18-037543)
Datum: 16.05.2024 08:58:27 (+02:00)

Geachte mevrouw,

Aansluitend bij ons telefonisch onderhoud van gisteren wil ik u meedelen dat ik deze voormiddag aan de collega's van Wooninspectie gevraagd heb om mij het technisch verslag van de woning te Vilvoorde, Leuvensesteenweg 98 bus 01/3 (studio 4) te bezorgen.

In afwachting bezorg ik u alvast wat extra informatie over de kwaliteitsnormen voor woningen die vandaag van toepassing zijn.

De kwaliteitsnormen voor woningen worden beoordeeld aan de hand van het technisch verslag voor woningen dat opgenomen is in de Vlaamse codex wonen (VCW). Deze normen door iedereen raadpleegbaar.

Een overzicht van deze normen en de wijze waarop deze beoordeeld worden op het technisch verslag, kan u terugvinden via volgende link :

https://vlok.vlaanderen.be/technischkennisplatform/Topics/Technisch_handboek.htm?tocpath=1

Het technisch verslag zelf heb ik als bijlage toegevoegd.

De norm in verband met de borstwering vanaf de eerste verdieping, waarvan gisteren sprake, wordt beoordeeld onder punt 233 van het technisch verslag. De minimale hoogte van de ramen of van de borstwering bedraagt momenteel 75 cm. Uittreksel uit het technisch handboek hierover :

■ Toepassing van de rubriek

In rubriek 233 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid bij lage ramen vanaf de eerste verdieping in de woning, waarbij onder lage ramen wordt verstaan: ramen waarvan de onderzijde zich op het niveau van de vloer van de betrokken ruimte bevindt, of waarvan de vaste borstwering, meestal de muur, een beperkte hoogte heeft.

In deze gevallen ontstaat het risico om uit het raam te vallen. Vanaf de eerste verdieping van een woning kan dit ernstige gevaren meebrengen.

Het is daarom belangrijk dat de onderzijde van een opengaand raam vanaf de eerste verdieping zich **minstens op 75 cm boven de vloer** bevindt.

Indien deze hoogte lager is, is een borstwering noodzakelijk die een gelijkaardige veiligheidshoogte biedt. Uiteraard geldt dit niet voor de deuren of ramen die toegang geven tot terrassen en balkons. Het geldt daarentegen wel wanneer een laag raam toegang geeft (bedoeld of onbedoeld) tot een plat dak. Hier is het valrisico beperkt, maar indien het raam zich op minder dan twee meter van de rand van het plat dak bevindt, is ofwel een borstwering rond het plat dak noodzakelijk, ofwel een borstwering aan het lage raam.

Vanaf de eerste verdieping is ook bij vaste ramen tot op de grond of met een lage borstwering een nazicht nodig. Enkele beglazing biedt bijvoorbeeld geen valbeveiliging, wanneer iemand tegen de ruit zou vallen.

Gebreken aan de ramen zelf worden niet beoordeeld in rubriek 233 maar wel in rubriek 121.

Gebreken aan borstweringen rond terrassen op verdieping en toegankelijke platte daken worden in rubriek 232 behandeld. Daarvoor gelden dezelfde criteria als deze hieronder vermeld.

■ Werkwijze en wijze waarop gebreken worden waargenomen

Een conformiteitsonderzoek is altijd een momentopname van de toestand van de woning op het ogenblik van het onderzoek ter plaatse. De vastgestelde gebreken worden ondergebracht in 3 categorieën :

- **Gebreken van categorie I** zijn kleine gebreken die geen aanleiding geven tot een niet-conformiteit van de woning, tenzij de eindbeoordeling van de woning meer dan 6 gebreken heeft van categorie I – in dat geval krijgt de woning automatisch een gebrek van categorie II, waardoor ze ongeschikt is en dus niet meer conform.
- **Gebreken van categorie II** zijn ernstige gebreken die echter geen direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Een woning met 1 of meer gebreken van categorie II is ongeschikt.
- **Gebreken van categorie III** zijn ernstige gebreken die wel een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners of die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Een woning met 1 of meer gebreken van categorie III is ongeschikt en onbewoonbaar.

Hiermee hoop ik u alvast wat beter geïnformeerd te hebben over de van toepassing zijnde kwaliteitsnormen voor woningen.

Vriendelijke groeten,

Tania Dewaele

Dossierbeheerder woningkwaliteit
Dienst woningkwaliteit regio Oost

Vlaamse overheid

WONEN IN VLAANDEREN

Afdeling Premies en Woningkwaliteit

T +32 11 74 22 13

tania.dewaele@vlaanderen.be

Bezoekadres :Koningin Astridlaan 50 bus 12, 3500 Hasselt

Postadres : Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel

www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen

IK WERK NIET OP VRIJDAG



////////////////////////////////////



Al uw persoonsgegevens worden behandeld met inachtneming van de wetgeving op de privacy en de informatieveiligheid.
Onze volledige privacyverklaring vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/privacy-beleid>



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: Notaris Athina VAN PARYS <athina.vanparys@belnot.be>
Verzonden: dinsdag 14 mei 2024 12:45
Aan: Wonen in Vlaanderen, woningkwaliteit Oost <woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be>
Onderwerp: RE: ZW: Leuvensesteenweg 98 bus 01/3, 1800 Vilvoorde (studio 4 (zie grondplan)) (EN18-037543)

LENS. ABBELOOS
NOTARISSEN

Geachte mevrouw,

Ik heb u deze voormiddag 2x proberen te bereiken telefonisch doch zonder resultaat.

Mag ik u vragen mij terug te bellen op mijn rechtstreeks nummer 02/756.57.31?

Alvast dank,

Met een vriendelijke groet,

Athina Van Parys

Notaris

L. A
NOTARISSEN

FREDERIKA LENS
JO ABBELOOS
LIESBETH OOMS
ATHINA VAN PARYS

GROTE MARKT 21
1800 VILVOORDE
02 251 51 39
WWW.LENS-ABBELOOS.BE



APCOA GROTE MARKT
GPS: Marktstraat 4 • 1800 Vilvoorde

WAIVER - This e-mail and any attachments are private and confidential. They contain information that is intended for the sole use of the addressee. If you are not the intended addressee and have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and delete it from your computer system. The sender is in no way liable for any errors or omissions in the contents, nor for any computer virus that might result from or be transferred by e-mail transmission.

Van: Wonen in Vlaanderen, woningkwaliteit Oost <woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be>

Verzonden: dinsdag 14 mei 2024 10:15

Aan: Notaris Athina VAN PARYS <athina.vanparys@belnot.be>

Onderwerp: ZW: Leuvensesteenweg 98 bus 01/3, 1800 Vilvoorde (studio 4 (zie grondplan)) (EN18-037543)

Geachte,

Als antwoord op uw email van 08/05/2024 kan ik u volgende informatie meedelen.

Op bovenvermelde woning rust er geen herstellvordering (gerechtelijke procedure). Deze woning is wel opgenomen in VIVOO sedert 07/10/2016 op basis van een besluit ongeschiktheid van de burgemeester. Het laatste technisch verslag waar er toegang was in de woning dateert van 30/03/2017. Sedert 01/05/2018 werkt Wonen in Vlaanderen met het beheersysteem VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) waarin de technische verslagen van voor die datum, opgemaakt in het acces systeem HOLV helaas niet meer beschikbaar zijn. Ik moet er wel op wijzen dat momenteel de technische beoordeling gebeurt op basis van een nieuw technisch verslag. De woning moet wel voldoen aan de huidige normen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

Ik voeg alvast het nieuw technisch verslag toe en het technisch handboek woningkwaliteit kan u [hier](#) raadplegen .

Om de woning uit VIVOO te laten schrappen, zijn er twee mogelijkheden:

- als de gebreken hersteld zijn, vraagt de HZR bij de burgemeester zo snel mogelijk een conformiteitsattest aan. U bezorgt Wonen in Vlaanderen een kopie van dit attest;
- als de woning gesloopt werd of een andere bestemming kreeg, vraagt men aan de gemeente om een opheffingsbesluit op te maken. U bezorgt Wonen in Vlaanderen een kopie van dit besluit.

Hopend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Sandra Caes

Dossierbeheerder woningkwaliteit regio Oost

Vlaamse overheid

WONEN IN VLAANDEREN

Afdeling Premies en Woningkwaliteit

T +32 16 66 59 52

sandra.caes@vlaanderen.be

Bezoekadres: Koningin Astridlaan 50 bus 12, 3500 HASSELT

Postadres: Wonen in Vlaanderen, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 BRUSSEL

www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen



////////////////////////////////////



Al uw persoonsgegevens worden behandeld met inachtneming van de wetgeving op de privacy en de informatieveiligheid.

Onze volledige privacyverklaring vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/privacy-beleid>



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: Notaris Athina VAN PARYS <athina.vanparys@belnot.be>

Verzonden: woensdag 8 mei 2024 10:45

Aan: Wonen in Vlaanderen, woningkwaliteit Oost <woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be>

CC: Marlies Lippens <Marlies@lens-abelleos.be>

Onderwerp: opname in inventaris onbewoonbare woningen / Vilvoorde, Leuvensesteenweg 98 (studio 4) / rechtsgevolgen

Urgentie: Hoog

LENS. ABBELOOS
NOTARISSEN

Geachte heer, mevrouw,

Betreft: opname in inventaris onbewoonbare woningen / Vilvoorde, Leuvensesteenweg 98 (studio 4)

Wij werden gelast met de verkoop van volgend goed:

STAD VILVOORDE- vierde afdeling

*In een onroerend goed bestaande uit 8 studio's, genaamd "Residentie Leuvensesteenweg 98", op en met grond, gelegen aan de **Leuvensesteenweg 98**, gekadastriseerd volgens titel sectie H nummer 31/P, met een oppervlakte volgens titel van drie are vierendertig centiare (3a 34ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie H nummer 0031P P0001, met eenzelfde oppervlakte:*

Studio nummer 4, met perceelidentificatienummer **0031P P0005**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte nummer 1 met inkomdeur, leefruimte nummer 2, kitchenette en badkamer met toilet;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd/duizendsten (100/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderd drieëntachtig euro (€ 183,00).

Bijgevoegd bezorg ik u de stedenbouwkundige inlichtingen die wij mochten ontvangen:

- Studio 4 is opgenomen in de inventaris van onbewoonbare en ongeschikte woningen.

Wij dienen een toekomstige koper te informeren over rechtsgevolgen van deze opname.

Kan u het pv bezorgen met de overtredingen en kan u meedelen welke aanpassingen een toekomstige koper moet uitvoeren in de studio teneinde de schrapping te kunnen bekomen?

Dit dossier is hoogdringend, mag ik u vragen zeer snel terug te koppelen.

Telefonisch kon ik zojuist uw diensten niet bereiken.

Alvast dank,

Met een vriendelijke groet,

Athina Van Parys
Notaris

L. A
NOTARISSEN

FREDERIKA LENS
JO ABBELOOS
LIESBETH OOMS
ATHINA VAN PARYS

GROTE MARKT 21
1800 VILVOORDE
02 251 51 39
WWW.LENS-ABBELOOS.BE



APCOA GROTE MARKT
GPS: Marktstraat 4 • 1800 Vilvoorde

WAIVER - This e-mail and any attachments are private and confidential. They contain information that is intended for the sole use of the addressee. If you are not the intended addressee and have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and delete it from your computer system. The sender is in no way liable for any errors or omissions in the contents, nor for any computer virus that might result from or be transferred by e-mail transmission.

Voor de bijlage(n) zie :

<\\SRVNOTARY\acta\DOCS\21821\21821-003>

[\2023 Technisch verslag zelfstandige woningen vanaf 2021.01.01.pdf](#)