

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): *EN22-000399*

Datum van het onderzoek: *15/03/2022*

Voor- en achternaam van de onderzoeker: *[REDACTED]*

Hoedanigheid van de onderzoeker: *Woningcontroleur*

Administratieve eenheid: *Wonen Antwerpen*

Adres: *Lange Kievitstraat 111-113, 2018 Antwerpen*

Telefoonnummer: *0491996063*

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door [REDACTED] op 04/04/2022 20:07*

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw): *PA22-000293*

Adres: *Appeldonkstraat 208, 2830 Willebroek*

Kadastrale ligging: *12040,A,0347/00V002*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Eengezinswoning in de rij met 2 bouwlagen onder een plat dak en aangebouwde garage rechts.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Numer, letter, verdieping: *Appeldonkstraat 208, 2830 Willebroek, Eengezinswoning*

Beschrijving: *Eengezinswoning met op het gelijkvloers een woonkamer, keuken, en badkamer met toilet. Op de 1ste verdieping 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

OMHUISEL

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 (trappenhal, 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 (trappenhal, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensivering 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

☐

BIJBEHOORENDE DEEL B

Aantal

I	II	III
1	1	1

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:

41: - In de woonkamer bewegen de vloerdelen bij het betreden, ter hoogte van de doorgang naar de gang.

51: - In de slaapkamer op de 1ste verdieping vooraan ontbreekt het afdekplaatje van het stopcontact onder de lichtschakelaar, hierdoor zijn de delen onder spanning rechtstreeks aanraakbaar. Er is een reëel risico op elektrocutie. (Cat. III)

- In de slaapkamer op de 1ste verdieping vooraan werd een onreglementaire uitbreiding van de elektrische installatie uitgevoerd met te dunne kabelsecties voor stopcontacten. Te dunne kabelsecties kunnen leiden tot brand wegens het opwarmen van de geleiders. (Cat. III)

- In de slaapkamer op de 1ste verdieping vooraan werd een onreglementaire uitbreiding van de elektrische installatie geplaatst. Het opbouwstopcontact op de binnenmuur hangt los, niet bevestigd aan de muur. Bij gebruik bestaat er een risico op elektrocutie

82: - Er ontbreekt een rookmelder in de kelder bij de aansluitingen van gas en elektriciteit.

Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. In alle woningen is de installatie van een rookmelder verplicht op elke bouwlaag van de woning (of van de kamer). Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt wordt als bouwlaag beschouwd.

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: <i>Eengezinswoning</i>
Nummer:
Locatie:

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

OMGEEING 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

DEKVLOER

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

DEKVLOEREN

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 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- of 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 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 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 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.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022

vanaf 01/01/2023

in één woonlokaal / niet 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	2	0

AANTAL DEEL B (overdracht)			
	I	II	III
	1	1	1

Aantal			
	I	II	III
	0		

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

EINDBEOORDELING WONING			
	I	II	III
TOTAAL DEEL B + DEEL C =	3	3	1

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:

111: - *Sporen van vocht op de buitenmuur en binnenmuur in de woonkamer, in de hoek bij de inkomdeur. (Loskomend behang, verhoogde vochtwaarde)*

171: - *Er ontbreekt een trapleuning aan de keldertap met open zijde.*

182: - *Loodleiding op de binneninstallatie van het leidingwater. (Loodleiding na de watermeter)*

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: - *In de kelder zijn de verwarmingsleidingen geïsoleerd met mogelijk asbesthoudende materialen. Het is aangeraden dit door een erkend labo te laten onderzoeken en indien bewezen het asbesthoudende materiaal door een erkend vakman te laten verwijderen.*

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	
	2	2	3	5	8	10	
mogelijk aantal personen							

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)

ADVIES INZAKE ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID

Gelet op artikel 3.12, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op artikel 3.4 en artikel 3.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 10 juli 2018 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn;

Overwegende dat uit het bij dit advies gevoegde technisch verslag dd. 15/03/2022 blijkt dat in de woning 3 kleine gebreken van categorie I en 3 ernstige gebreken van categorie II werden vastgesteld;

Overwegende dat uit het bij dit advies gevoegde technisch verslag dd. 15/03/2022 blijkt dat het gebouw gebreken vertoont van categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken;

Verklaart ondergetekende, Adviseur woningkwaliteit, Lange Kievitstraat 111-113, 2018 Antwerpen, dat de woning gelegen:

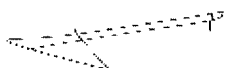
Appeldonkstraat 208, 2830 Willebroek
dossiernummer: EN22-000399
bewoond door: [REDACTED]

in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester, zoals vermeld in artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Dit advies doet geenszins afbreuk aan de verplichtingen die voortvloeien uit andere wetgeving (in het bijzonder de stedenbouwregelgeving).

Opgemaakt te Antwerpen op 07/04/2022

Namens de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen,



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Ivan Peeters op 07/04/2022 14:36

Adviseur woningkwaliteit

1/2