

DIENST

Dienst Wonen

BEVOEGDE SCHEPEN

David Larmuseau

CONTACTPERSOON

Lindsey De Proft

Tel. 054 43 44 08

GSM 0473 50 03 56

wonen@geraardsbergen.be

Marc Daneels

Steneplein 32

9660 BRAKEL

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		2022/WP/Gasthuisstraat 80	20 maart 2023

Conformiteitsattest


Geachte,

Naar aanleiding van de hercontrole op 1 maart 2023 blijkt dat dit pand opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vooropgesteld in de Vlaamse Codex Wonen. Hierbij ingesloten bezorgen we u een uittreksel uit de notulen, het conformiteitsattest en het technisch verslag waarop de eventuele gebreken van de woning staan aangekruist. Als er gebreken zijn, kunnen die best zo snel mogelijk verholpen worden.

Het conformiteitsattest is geldig tot 15 maart 2028, doch vervalt van rechtswege zodra:


- 1° aan de woning werken worden uitgevoerd als vermeld in artikel 3, § 3, van de huurwet;
- 2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard in toepassing van de Vlaamse Codex Wonen ;
- 3° de woning onbewoonbaar wordt verklaard in toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- 4° er voor de woning een proces-verbaal wordt opgesteld door de wooninspecteur van Wonen Vlaanderen;

Hoogachtend
namens het college van burgemeester en schepenen

 Elektronisch ondertekend op
1/03/2023 door Veerle Alaert,
Algemeen Directeur



Veerle Alaert
algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
1/03/2023 door Guido De Padt,
Burgemeester



Guido De Padt
burgemeester

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer Gasthuisstraat 80
postnummer en gemeente 9500 Geraardsbergen
kadastrale ligging 41018,A,0529/00N000
beschrijving Gesloten bebouwing

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek 01/03/2023
voor- en achternaam van de woningcontroleur Lindsey De Proft

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I

2

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 14 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ 01/03/2023
datum afgifte ² 15/03/2023
geldigheidsduur ³ 60 maanden

¹ De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek

² De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest

³ Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5° VCW)

functie De algemeen directeur

voor- en achternaam Veerle Alaert

handtekening



De burgemeester

Guido De Padt



Wonen

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Gasthuisstraat 80, 9500 Geraardsbergen



Foto 1:

Aantal Foto's: 20

Datum: 1/03/2023

Referte: ON23-005422

1. Gebouw



Foto 2:



Foto 3:

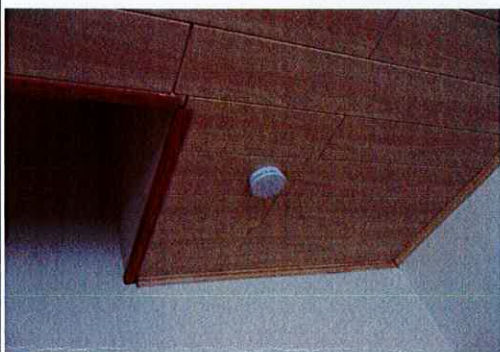


Foto 4:



Foto 5:

Conforme gasdarm keuken eerste verdieping



Foto 6:

2. Woning: Gasthuisstraat 80, 9500 Geraardsbergen, Eengezinswoning,

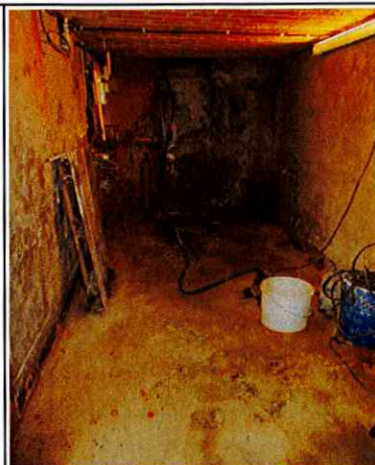
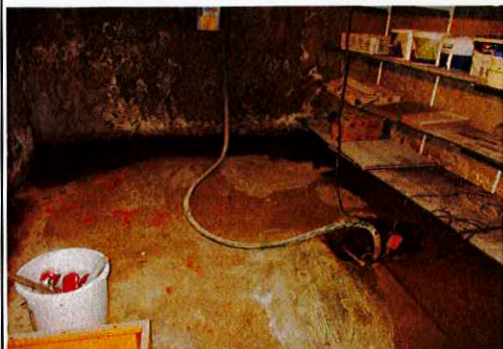


Foto 7: 141: vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

Foto 8: 141: vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig



Foto 9:

Foto 10:

Elektricietsmeter

Afgesloten teller elektriciteit

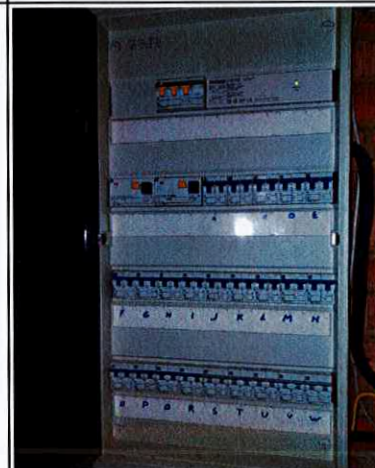


Foto 11:

Foto 12:

Afgesloten teller elektriciteit

Verdeelkast

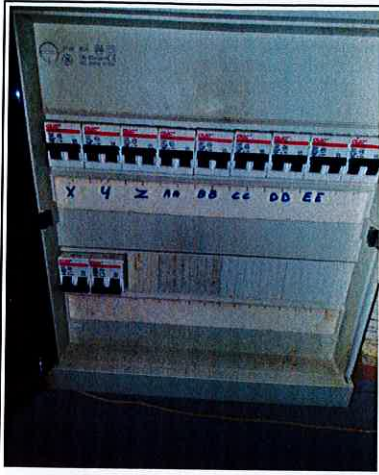


Foto 13:
Verdeelkast



Foto 14:
Watermeter



Foto 15:
Gasmeter



Foto 16:
Conforme gasdarm keuken gelijkvloers



Foto 17:
Voldoende hoge borstwering rond terras



Foto 18:
Verwarmingsinstallatie

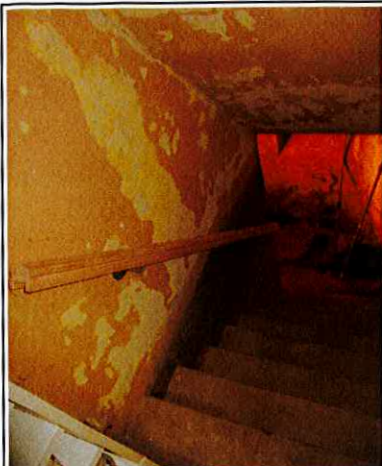


Foto 19:

Trapleuning keldertrap



Foto 20:

Trapleuning naar de eerste verdieping

Samenvatting onderzoek van 1/03/2023 voor entiteit EN22-026134

Woningcontroleur: Lindsey De Proft (Geraardsbergen)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Gasthuisstraat 80, 9500 Geraardsbergen met een eindbeoordeling **conform**.

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Woning Gasthuisstraat 80, 9500 Geraardsbergen Eengezinswoning

Oppervlakte: 165,90m²

Gebreken in de woning

KELDER(S): 141: vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig (cat 1)

De keldervloer is vochtig.

LUCHTKWALITEIT: 222: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer (cat 1)

Er is onvoldoende verluchting mogelijk in de leefruimte vooraan (vast raam).

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): *EN22-026134*

Datum van het onderzoek: *01/03/2023*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Lindsey De Proft*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer: *+3254434408*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Lindsey De Proft op 01/03/2023 10:51

Administratieve eenheid: *Wonen (Geraardsbergen)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA22-019614*

Adres: *Gasthuisstraat 80, 9500 Geraardsbergen*

Kadastrale ligging: *41018,A,0529/00N000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Gesloten bebouwing*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Gasthuisstraat 80, 9500 Geraardsbergen, Eengezinswoning*

Beschrijving: *Gesloten bebouwing*

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.

OMHULSEL

1 DAK(EN)

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

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

BINNESTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

<input type="checkbox"/>

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

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

<input type="checkbox"/>

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

<input type="checkbox"/>

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

<input type="checkbox"/>

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: *Eengezinswoning*
Nummer:
Locatie:

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 COMFORTEISEN

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	<input type="checkbox"/>							
193	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt	<input type="checkbox"/>							
195	indicatie van een risico op elektrocutie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
20 VERWARMING									
201	er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer		<input type="checkbox"/>						
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
212	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
22 LUCHTKWALITEIT									
221	er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	<input checked="" type="checkbox"/>							
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties	<input type="checkbox"/>							
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken	<input type="checkbox"/>							
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer	<input type="checkbox"/>							
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	<input type="checkbox"/>							
227	indicatie van een risico op CO-vergiftiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
23 TOEGANKELIJKHEID									
231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	<input type="checkbox"/>							
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning	<input type="checkbox"/>							
235	de woning is niet slotvast afsluitbaar	<input type="checkbox"/>							
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel	<input type="checkbox"/>							
24 TOTALE NETTOVLOEROPPERSVLAKTE 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 .)	<input type="checkbox"/>							
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	<input type="checkbox"/>						
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	<input type="checkbox"/>						
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S									
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting	<input type="checkbox"/>							
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico		<input type="checkbox"/>						
EINDBEOORDELING DEEL C									
		Aantal	<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>2</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	I	II	III	2	0	0
I	II	III							
2	0	0							
		AANTAL DEEL B (overdracht)	<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	I	II	III	0	0	0
I	II	III							
0	0	0							
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend			<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td></td><td>0</td><td></td></tr></table>	I	II	III		0	
I	II	III							
	0								
EINDBEOORDELING WONING									
		TOTAAL DEEL B + DEEL C =	<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>2</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	I	II	III	2	0	0
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.

141: *De keldervloer is vochtig.*

222: *Er is onvoldoende ventilatie mogelijk in de leefruimte vooraan (vast raam).*

Bijkomende opmerkingen:

Deel D: Bezettingnorm

Algemeen

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	160
		18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	168
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

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

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	10
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	11

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

Bepaling van de bezettingnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **14** personen (= kleinste aantal)