

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning

De burgemeester /het Agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een woning, met toepassing van artikel 7, §1 / artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. **Het attest wordt verstrekt als de eindscore op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning minder dan 15 punten bedraagt, de woning niet onbewoonbaar is en de woning voldoet aan de rookmeldersverplichtingen.**

Gegevens van de woning

straat en nummer Korenmarkt 30 bus 0301

postnummer en gemeente 9000 Gent

kadastrale ligging 44803,C,0046/00B000

beschrijving Appartement bestaande uit leefruimte met open keuken, berging, wc badkamer en één slaapkamer.

Conformiteitsonderzoek

De eindscore van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd.

datum van het onderzoek dag 0 9 maand 1 1 jaar 2 0 2 0

voor en achternaam van de onderzoeker Stijn Spegelaere

eindscore van de woning 3 punten

Bezettingsnorm

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 3 personen

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Dit attest doet geen afbreuk aan de geldigheid van een eventueel uitgebrachte herstellvordering. Om uitvoering te geven aan een herstellvordering is het herstel van alle gebreken noodzakelijk.

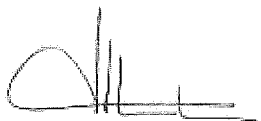
Ondertekening

datum attest dag 0 4 maand 1 1 jaar 2 0 1 9

datum van afgifte dag 1 4 maand 1 2 jaar 2 0 2 0

datum geldigheid dag 1 4 maand 1 2 jaar 2 0 3 0

De gewestelijk ambtenaar
Pieter Van Vlaenderen



Geavanceerd digitaal ondertekend
in VLOK
door Pieter Van Vlaenderen op
15/12/2020 21:25

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN WONINGEN

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): EN20-004790

Datum van het onderzoek: 09/11/2020

Voor- en achternaam van de onderzoeker: Stijn Spegelaere

Hoedanigheid van de onderzoeker: Woningcontroleur

Administratieve eenheid: Wonen Oost-Vlaanderen

Adres: Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent

Telefoonnummer: +3250248272

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Stijn Spegelaere op 10/11/2020 20:10

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

Dossiernummer (gebouw): PA18-039003

Adres: Korenmarkt 30, 9000 Gent

Kadastrale ligging: 44803,C,0046/00B000

Algemene beschrijving van het gebouw: Pand in gesloten bebouwing, opgebouwd uit gelijkvloers met handelspand en vier verdiepingen met hellend dak. Het pand omvat 8 woonentiteiten.

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: Korenmarkt 30 (0301), 9000 Gent, 3de verdieping - links

Beschrijving: Appartement bestaande uit leefruimte met open keuken, berging, wc badkamer en één slaapkamer.

A.4. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de woning

Voor- en achternaam: HLS, Naamloze vennootschap

Adres: Industrielaan 16/20, 1740 Ternat, België

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW-nummer:

RSZ-nummer:

Aard van het zakelijkrecht:

☒ volle eigendom

☐ vruchtgebruik

☐ recht van opstal of erfrecht

Onverdeeldheid:

☐ ja (vermeld de gegevens van de andere houders van het zakelijk recht in een bijlage)

☐ nee

A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of de kamer

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de verhuurder niet de houder van het zakelijk recht is.)
(Vermeld de gegevens van de eventuele medeverhuurders in een bijlage)

Voor- en achternaam:

Adres:

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW-nummer:

RSZ-nummer:

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	IV
1	3	9	15

OMKLEEDSEL

1 DAK(EN)

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

11 aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen *ernstig / zeer ernstig*

12 buitendakse schouw onstabiel / ...

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen *ernstig / zeer ernstig*

VOCHTSCHADE

26 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) *niet algemeen / algemeen*

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen *ernstig / zeer ernstig*

VOCHTSCHADE

36 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) *niet algemeen / algemeen*

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur *ernstig / zeer ernstig*

TECHNISCHE INSTALLATIES

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 hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijk

BRANDVEILIGHEID

8 BRANDVEILIGHEID

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

ENERGETISCHE PRESTATIE

9 ENERGETISCHE PRESTATIE

91 ☐ Uit een EPC* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m²K/W.

☐ Er is geen EPC* met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, maar uit feitelijke vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is.

(aanvinken wat van toepassing is)

van 01/01/2015 tot en met 31/12/2017

niet algemeen / algemeen

van 01/01/2018 tot en met 31/12/2019

niet algemeen / algemeen

vanaf 01/01/2020

niet algemeen / algemeen

*EPC = energieprestatiecertificaat, zoals blijkt uit de gegevens, ter beschikking gesteld door het Vlaams Energieagentschap.

EINDBEoordeling DEEL B

I	II	III	IV
Aantal	0	0	0

TOTAAL DEEL B = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) = 0

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor het HELE GEBOUW.

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren.

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

OPMERKINGEN:

Dakisolatie: Tijdens het conformiteitsonderzoek kon niet worden vastgesteld of het dak van het pand voorzien is van dakisolatie. Er is geen EPC gekend. Vanaf 01/01/2021 is een woning ongeschikt wanneer tijdens een conformiteitsonderzoek niet vastgesteld kan worden of er dakisolatie is geplaatst en als er geen EPC werd afgeleverd voor de onderzochte wooneenheid waaruit blijkt dat er dakisolatie is.

Bijkomende opmerkingen: -Tijdens de eerste vaststellingen op 13/10 stonden er meerdere gasflessen opgeslagen in de twee appartementen op de eerste verdieping. Mogelijk waren een deel van deze gasflessen leeg, ik heb dit niet kunnen nagaan tijdens het onderzoek. Ik heb de eigenaar gewezen op de risico's van deze opstelling. De eigenaar heeft onmiddellijk de uitbater van het restaurant aangesproken en deze heeft onmiddellijk de flessen buiten geplaatst op het dakterras. Bij de vaststelling op 09/11/2020 waren alle flessen weg en zou de uitbater nieuwe elektrische terrasverwarmers gebruiken.

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: 3de verdieping

Nummer: 0301

Locatie: links

Oppervlakte woning 48,27 m²

Categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OPHOEFEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101	insijpelend vocht	plaatselijk / op verschillende plaatsen	☐	☐
102	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen	☐	☐

AFWERKING van de bovenste plafonds

103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	☐	☐
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111	opstijgend vocht	niet algemeen / algemeen	☐	☐
112	doorslaand vocht	niet algemeen / algemeen	☐	☐
113	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen	☐	☐

AFWERKING van de buitenmuren

114	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	☐	☐
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

12 RAMEN EN DEUREN

121	ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (vanaf 1/1/2020 enkel aanvinken als woonlokale en badkamer beschikken over dubbele beglazing)	niet algemeen / algemeen	☐	☐
-----	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

ofwel: enkel glas in woonlokale en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met disfuncties van ramen of deuren)

Dubbel glas: bestaat uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022	niet algemeen / algemeen	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

vanaf 01/01/2023	niet algemeen / algemeen	☐	☐
------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131	vochtschade	niet algemeen / algemeen	☐	☐
-----	-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

DEKVLOER

132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	☐	☐
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

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

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151	opstijgend vocht	niet algemeen / algemeen	☐	☐
152	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen	☐	☐

AFWERKING van de binnenwanden

153	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	☐	☐
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	☐	☐
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

DEKVLOEREN

162	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	☐	☐
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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

INSTALLATIES EN ONVEILIGHEIDEN

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 / niet aanwezig	☐	☐
-----	---	------------------------------	--------------------------	--------------------------

182	gootsteen (met aanvoer van warm en koud 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 aan- en afvoer) 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	de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk (aangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt)		☐	☐	☐	☐
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 mogelijk in de functie leefkamer		☐	☐	☐	☐
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties		☐	☐	☐	☐
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken		☐	☐	☐	☐
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer		☐	☐	☐	☐
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC		☐	☐	☐	☐
226	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 gem. gangen, trappen...)	beperkt / ernstig	☒	☐	☐	☐
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)		☐	☐	☐	☐
234	een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning		☐	☐	☐	☐
235	woning 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.)		☐	☐	☐	☐
EINDBEOORDELING DEEL C			I	II	III	IV
			0	1	0	0
TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =			3			
			+			
TOTAAL DEEL B (overdracht) =			0			
			=			
EINDBEOORDELING WONING			TOTAAL DEEL B + DEEL C = 3			

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de WONING.
 Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren.

OPMERKINGEN:

De woning is uitgerust met een rookmelder per bouwlaag en voldoet bijgevolg aan de rookmeldersverplichtingen.

232: -Er ontbreekt een trapleuning aan de trap in de gemeenschappelijke traphal naar de eerste verdieping.

Bijkomende opmerkingen:

DEËL D: Bezettingnorm

TOELICHTING

- D.1.** 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

D.2.

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 bezettingnorm

- D.3.** Deze woning is aangepast voor een bezetting van **3** personen (= kleinste aantal)

