



Aangetekend
De heer Christiaan Van Audenhove
Sint-Amandusstraat 2
9800 DEINZE

Datum
8 oktober 2025

Pagina
1 / 2

Uw referentie
-

Onze referentie
-

Contact
Dirk
D'Hondt

Stad Zottegem
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 Zottegem

09 364 64 95
dirk.dhondt
@zottegem.be

Uw aanvraag voor een conformiteitsattest – Nieuwstraat 20 bus 2, 9620 Zottegem

Geachte

Op 30 september 2025 heeft Pieter Bothuyne, woningcontroleur, een conformiteitsonderzoek uitgevoerd in de woning gelegen te Nieuwstraat 20 bus 2, 9620 Zottegem (EN25-00015776).

Uit dit onderzoek blijkt dat de woning momenteel:

- 3 gebreken van categorie I heeft
- 3 gebreken van categorie II heeft;
- 0 gebreken van categorie III heeft.

Op basis van deze vaststellingen kunnen we op dit moment jammer genoeg geen conformiteitsattest afleveren voor de woning.

In bijlage vindt u de formele beslissing tot weigering van het conformiteitsattest, samen met het technisch verslag waarin de vastgestelde gebreken aangeduid zijn.

Van zodra de gebreken verholpen zijn, kan u uiteraard opnieuw een aanvraag indienen bij het stadsbestuur voor het bekomen van een conformiteitsattest.

Indien u niet akkoord bent met (bepaalde) vaststellingen uit het technisch verslag, heeft u de mogelijkheid om binnen 30 dagen na betekening van deze beslissing een tweede opinie aan te vragen. U kunt dit doen per aangetekende brief aan:

Woning in Vlaanderen – Wonen Oost-Vlaanderen
Virginie Lovelinggebouw

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92
9000 Gent.

Voor verdere vragen of bijkomende informatie, kan u steeds terecht bij onze dienst
wonen via het telefoonnummer 09/3646495 of via e-mailadres wonen@zottegem.be.

Hoogachtend
Namens het college

Sandra De Roeck
wnd. algemeen directeur

Evelien De Both
burgemeester

Beslissing weigering conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning

De burgemeester doet met deze beslissing uitspraak over de kwaliteit van een woning, met toepassing van artikel 3.7 §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gegevens van de woning

straat en nummer Nieuwstraat 20 bus 2
postnummer en gemeente 9620 Zottegem
kadastrale ligging 41081,A,0534/00B000
beschrijving duplex appartement met 1 slaapkamer

Conformiteitsonderzoek

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage is toegevoegd.

datum van het onderzoek 30/09/2025
voor en achternaam van de onderzoeker Pieter Bothuyne
eindbeoordeling van de woning 3 gebreken van categorie I, 3 gebreken van categorie II en geen gebreken van categorie III.

Bezettingnorm

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens **3** personen.

Beslissing weigering conformiteitsattest

Het conformiteitsattest wordt voor deze woning geweigerd om volgende reden:

- › de woning heeft ernstige gebreken (categorie II) en is ongeschikt

Opmerkingen

Deze beslissing doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum **08 OKT. 2025**

functie De algemeen directeur

voor- en achternaam Sandra De Roeck
wnd. algemeen directeur

handtekening

De burgemeester

Evelien De Both
burgemeester

Privacyverklaring: <https://www.zottegem.be>

3 gebreken cat I, 3 gebreken cat II, 3 gebreken cat III
rookmelder K. rookmelder K. rookmelder K.
3 gebreken - cat II
keukenscherm bed we

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): *EN25-00015776*

Datum van het onderzoek: *30/09/2025*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Pieter Bothuyne*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur: *ERK25-00000049*

Telefoonnummer: *+3253646520*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Pieter Bothuyne op 03/10/2025 09:40

Administratieve eenheid: *Huisvesting (Zottegem)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA25-00010363*

Adres: *Nieuwstraat 20, 9620 Zottegem*

Kadastrale ligging: *41081,A,0534/00B000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *gesloten bebouwing met enkele woonentiteiten*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Nieuwstraat 20 (2), 9620 Zottegem, 2de verdieping - hele verdieping*

Beschrijving: *duplex appartement met 1 slaapkamer*

052 711790
Pieter Bothuyne - LVA. Vst

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.

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

Categorie		
I	II	III

OMHULSEL

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering 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 ontplofing/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

☐

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	1	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:

82: *geen rookmelder aangetroffen in de kelder.*

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: 2de verdieping
Nummer: 2
Locatie: hele verdieping

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 badfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij

☐

185 privé-toilet (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- 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

quoting 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
- 252 de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16m²

☐	☐
--------------------------	--------------------------

*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

quoting 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
3	2	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	1	0

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

I	II	III
	0	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
3	3	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:

225: *Er is niet voldaan aan de minimale vereisten voor verluchting van de badkamer. Er is geen raam of verluchttingsrooster aanwezig langs waar voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen.*

226: *Er is niet voldaan aan de minimale vereisten voor verluchting van de WC-ruimte. Er is geen raam of verluchttingsrooster aanwezig langs waar voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen.*

232: *De trap van de gemeenschappelijke kelder beschikt niet over een leuning*

251: *De aanwezigheid van dakisolatie kan niet vastgesteld worden. Er is geen geldig EPC-attest voor de woning.*

261: *geen rookmelder gevonden bij de mezzanine*

Bijkomende opmerkingen: *De trap in het appartement beschikt over een leuning en kan dus in principe veilig gebruikt worden maar de opstaphoogte van de treden lijkt iets hoger dan klassiek en de treden zelfs zijn ook vrij glad. Voorzichtigheid is dus geboden bij het gebruiken van de trap.*

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	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	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 **3** personen (= kleinste aantal)

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Nieuwstraat 20, 9620 Zottegem



Foto 1: gevel

Aantal Foto's: 24

Datum: 30/09/2025

Referte: ON25-00027523

1. Gebouw



Foto 2:
gemeenschappelijke trap met leuning



Foto 3:
teller



Foto 4:
teller



Foto 5:
teller

2. Woning: Nieuwstraat 20 bus 2, 9620 Zottegem, 2de verdieping, hele verdieping



Foto 6: 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie

toilet zonder ventilatie

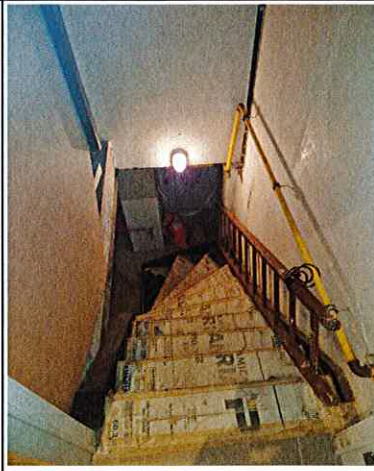


Foto 7: 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)

keldertrap zonder leuning



Foto 8:

keuken



Foto 9:

living



Foto 10:

balustrade trapgat



Foto 11:

trap met leuning



Foto 12:
balustrade mezzanine



Foto 13:
terras met valbeveiliging



Foto 14:
aarding keuken aangesloten



Foto 15:
douchehoek



Foto 16:
slaapkamer



Foto 17:
rookmelder

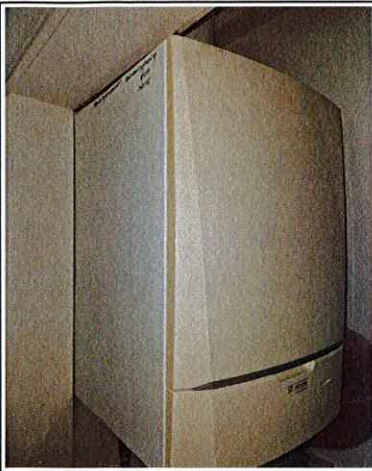


Foto 18:

CV



Foto 19:

zekeringenkast gesloten



Foto 20:

zekeringen



Foto 21:

inkomtrap met leuning



Foto 22:

deurbel



Foto 23:

brievenbus



Foto 24:

gevel