

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 Van Cromphoutstraat 5 bus 11
postnummer en gemeente 9230 Wetteren
kadastrale ligging 42302,E,0406/00E000
beschrijving appartement

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 maand jaar

voor en achternaam van de onderzoeker Dirk De Veirman

eindscore van de woning 0 punten

Bezettingnorm

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 herstelvordering. Om uitvoering te geven aan een herstelvordering is het herstel van alle gebreken noodzakelijk.

Ondertekening

datum attest dag maand jaar
datum van afgifte dag maand jaar
datum geldigheid dag maand jaar

De algemeen directeur
Pieter Orbie



De burgemeester
Alain Pardaen



Samenvatting onderzoek van 13/01/2020 voor entiteit EN18-061813

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Van Cromphoutstraat 5 bus 11, 9230 Wetteren met een eindbeoordeling van **0 ptn**

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Woning Van Cromphoutstraat 5 bus 11, 9230 Wetteren appartement op 1ste verdiep 1ste verdieping

Gebreken in de woning

nihil

Opmerking in de woning

De appartement is conform.

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): *EN18-061813*

Datum van het onderzoek: *13/01/2020*

Voor- en achternaam van de onderzoeker: *Dirk De Veirman*

Hoedanigheid van de onderzoeker: *Woningcontroleur*

Administratieve eenheid: *Grondgebiedszaken*

Adres: *Rode Heuvel 1, 9230 Wetteren*

Telefoonnummer: *+32475841343*

Handtekening:

Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Dirk De Veirman op 22/01/2020 08:13

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

Dossiernummer (gebouw): *PA18-023467*

Adres: *Van Cromphoutstraat 5, 9230 Wetteren*

Kadastrale ligging: *42302,E,0406/00E000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *building*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Van Cromphoutstraat 5 (11), 9230 Wetteren, 1ste verdieping - appartement op 1ste verdiep*

Beschrijving: *appartement*

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

A.4.1

Voor- en achternaam: *Notebaert, Kristian*

Adres: *Tervenen 71, 9940 Evergem, België*

Geboortedatum of rijksregisternummer: *08/05/1965*

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.4.2

Voor- en achternaam: *Vermaercke, Kathleen*

Adres: *Tervenen 71, 9940 Evergem, 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.4.3

Voor- en achternaam: *Van Der Gucht, Annelien*

Adres: *Wegvoeringstraat 198, 9230 Wetteren, België*

Geboortedatum of rijksregisternummer: *84061212263*

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.4.4

Voor- en achternaam: *Verheye, Björn*

Adres: *Wegvoeringstraat 198, 9230 Wetteren, België*

Geboortedatum of rijksregisternummer: *80020223145*

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

OMHULSEL

1 DAK(EN)

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

11	aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen	ernstig / zeer ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
12	buitendakse schouw onstabiel / ...		<input type="checkbox"/>			

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21	vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen	ernstig / zeer ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
----	--	------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--

VOCHTSCHADE

26	vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
----	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31	vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen	ernstig / zeer ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
----	--	------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--

VOCHTSCHADE

36	vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
----	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41	onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur	ernstig / zeer ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
----	--	------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--

TECHNISCHE INSTALLATIES

5 ELEKTRICITEIT

51	indicatie van een risico op elektrocutie/brand					<input type="checkbox"/>
----	--	--	--	--	--	--------------------------

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61	indicatie van een risico op ontploffing/brand					<input type="checkbox"/>
----	---	--	--	--	--	--------------------------

7 WATER

71	hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijk		<input type="checkbox"/>			
----	---	--	--------------------------	--	--	--

BRANDVEILIGHEID

8 BRANDVEILIGHEID

81	uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandveiligheid					<input type="checkbox"/>
----	---	--	--	--	--	--------------------------

ENERGETISCHE PRESTATIE

9 ENERGETISCHE PRESTATIE

91	<input type="checkbox"/> Uit een EPC* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m²K/W.					
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	van 01/01/2018 tot en met 31/12/2019	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	vanaf 01/01/2020	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

EMBEDOORDELING DEEL B

	I	II	III	IV
Aantal	0	0	0	0

$$\text{TOTAAL DEEL B} = (\text{kolom I} \times 1) + (\text{kolom II} \times 3) + (\text{kolom III} \times 9) + (\text{kolom IV} \times 15) = 0$$

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 onderzoek ter plaatse kon niet worden vastgesteld of er dakisolatie aanwezig is.

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: 1ste verdieping
Nummer: 11
Locatie: appartement op 1ste verdiep

Oppervlakte woning 62,43 m²

Categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

ONHULSEL 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 woonlokalen en badkamer beschikken over dubbele beglazing) *niet algemeen / algemeen*

ofwel: enkel glas in woonlokalen 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*

BINNESTRUCTUUR

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 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 / niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
182	gootsteen (met aanvoer van warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
183	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
184	badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij		<input type="checkbox"/>			
185	privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning	met gebreken / niet aanwezig			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
186	Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie				<input type="checkbox"/>	

19 ELEKTRICITEIT

191	geen stopcontact in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>			
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"/>	
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt		<input type="checkbox"/>			
195	indicatie van een risico op elektrocutie					<input type="checkbox"/>

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

21 LICHT

211	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning					<input type="checkbox"/>
	ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m ²				<input type="checkbox"/>	
	ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>			
	onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>			
212	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld		<input type="checkbox"/>			

22 LUCHTKWALITEIT

221	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>			
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>			
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken		<input type="checkbox"/>			
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer		<input type="checkbox"/>			
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC		<input type="checkbox"/>			
226	indicatie van een risico op CO-vergiftiging					<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 gem. gangen, trappen...)	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)				<input type="checkbox"/>	
234	een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning		<input type="checkbox"/>			
235	woning niet slotvast afsluitbaar		<input type="checkbox"/>			
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel		<input type="checkbox"/>			

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241	totale nettvloeroppervlakte 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"/>
-----	--	--	--	--	--	--------------------------

EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal	I	II	III	IV
	0	0	0	0

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

EINDBEOORDELING WONING

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.

Bijkomende opmerkingen: De appartement is conform.

DEEL D: Bezettingsnorm

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 01/02/2008 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	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	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 bezettingsnorm

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

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Van Cromphoutstraat 5, 9230 Wetteren



Foto 1:

Aantal Foto's: 2
Datum: 13/01/2020
Referte: ON20-001023

1. Woning: Van Cromphoutstraat 5 bus 11, 9230 Wetteren, 1ste verdieping, appartement op 1ste verdiep



Foto 2:

Rookmelder aanwezig