

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning

De burgemeester 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 Rozenstraat 5
postnummer en gemeente 9500 Geraardsbergen
kadastrale ligging Afdeling 4; Sectie A; Nummer 792D2
beschrijving Driegevelwoning

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 1 4 maand 0 2 jaar 2 0 1 7
voor en achternaam van de onderzoeker Robbe Roseleth, controleur woningkwaliteit Goed Wonen vzw
eindscore van de woning 0 Punten

Bezettingsnorm

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 2 personen.

Geldigheidsduur

Het conformiteitsattest is geldig gedurende een periode van 10 jaar.

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.

[Eventueel] Voor dit gebouw is een brandweerattest voorgeschreven. Het conformiteitsattest wordt afgeleverd onder voorbehoud. Bij weigering van het brandweerattest wordt het conformiteitsattest als niet bestaande beschouwd.

Ondertekening

datum van afgifte dag 3 1 maand 0 3 jaar 2 0 1 7


V. Alaert, stadssecretaris


G. De Padt, burgemeester

UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER

Besluit van 31 maart 2017

Conformiteitsattest - Rozenstraat 5.

Details

- aanvraag conformiteitsattest op 01 februari 2017 door eigenaar Luc Stevens;
- betreft: Rozenstraat 5, 9500 Geraardsbergen, kadastrale ligging: Afdeling 4, Sectie A, Nummer 792D2;
- verslag van 14 februari 2017, ontvangen op 27 maart 2017 en opgesteld door Robbe Roseleth, controleur kwaliteitsbewaking van Goed Wonen vzw, meldt 0 strafpunten;

Juridisch kader

- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid hoofdstuk VIII, afdeling 2;
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid artikel 15;
- Besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, inzonderheid de artikelen 2, §3 en 6, §1;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid artikel 6 §1, 6°;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;
- Besluit van de administrateur-generaal van 24 juni 2008 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers;
- Ministerieel besluit van 25 maart 2004 tot aanwijzing van de ambtenaren die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking, inzonderheid artikel 1;
- Reglement van 15 maart 2016 betreffende de veralgemeende invoering conformiteitsattest;
- Gemeentedecreet, artikel 64;

Besluit

Artikel 1:

Voor het pand gelegen te 9500 Geraardsbergen, Rozenstraat 5, wordt een conformiteitsattest toegekend met een geldigheidsduur van 10 jaar.

Artikel 2:

Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de houder van het zakelijk recht. Tevens wordt een afschrift aan Wonen Vlaanderen bezorgd.

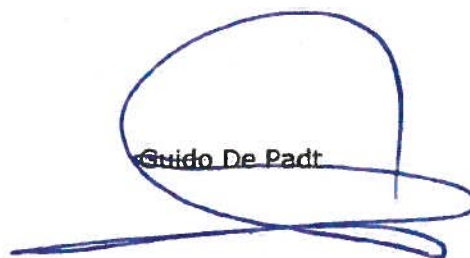
Aldus vastgesteld,

Voor eensluidend uittreksel:
de secretaris,



Veerle Alaert

de burgemeester,



Guido De Padt

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer van de zelfstandige woning **41018-00087**

Datum van het onderzoek: **14/02/2017**

Voor- en achternaam van de onderzoeker: **Robbe Roseleth**

Hoedanigheid van de onderzoeker: **Coördinator**

Administratieve eenheid: **>Geraardsbergen**

Adres: **Weverijstraat 20 (bus)
9500 GERAARDSBERGEN**

Telefoonnummer: **0478 54 95 96**

Handtekening: 

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw

Dossiernummer (gebouw): **41018-00087**

Adres: **Rozenstraat 5
9500 GERAARDSBERGEN**

Kadastrale ligging : **Afd. 4 Sect. a Nr(s). 792D2**

Algemene beschrijving van het gebouw:
Driegevelwoning

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Nummer, letter, verdieping :

Beschrijving:

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

Voor- en achternaam: **Luc Jerome Stevens**

Adres: **Kasteelstraat 5
9500 GERAARDSBERGEN**

Geboortedatum of rijksregisternummer: **51052046541**

Handelsregisternummer:

BTW-nummer:

RSZ-nummer:

Aard van het zakelijk recht: ☒ volle eigendom

☐ vruchtgebruik

☐ recht van opstal of erfpacht

Onverdeeldheid: ☒ ja. Vermeld de gegevens van de andere houders van het zakelijk recht in een bijlage.

☐ nee

Is tevens verhuurder: **Ja**

A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder(s) 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 dakelementenernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

12 buitendakse schouw onstabiel /ernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementenernstig./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 elementenernstig./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 draagstructuurernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

TECHNISCHE INSTALLATIES

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brandernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brandernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

7 WATER

71 hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijkernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

BRANDVEILIGHEID

8 BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheidernstig./zeer.ernstig.

☐ ☐

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

EINDBEOORDELING deel B

Aantal

I	II	III	IV
0	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 DE WONING ongeschikt te verklaren.

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

Opmerkingen :

De woning voldoet aan de Vlaamse wooncode

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw. De woning wordt in principe van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping: _____
nummer: _____
locatie: _____

opp. woning 37,00 m²

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL VAN DE WONING

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

VOCHTSCHADE

- 101 insijpelend vochtplaatselijk/op.verschillende plaatsen. ☐ ☐
- 102 condenserend vocht met schimmelvormingniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐

AFWERKING van de bovenste plafonds

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

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

- 111 opstijgend vochtniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐
- 112 doorslaand vochtniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐
- 113 condenserend vocht met schimmelvormingniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐

AFWERKING van de buitenmuren

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

12 RAMEN EN DEUREN

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

Dubbel glas: bestaat minimaal 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 31/12/2022niet.algemeen/algemeen. ☐ ☐
- vanaf 01/01/2023niet.algemeen/algemeen. ☐ ☐

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- 131 vochtschadeniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐

DEKVLOER

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

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

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

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

- 151 opstijgend vochtniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐
- 152 condenserend vocht met schimmelvormingniet.algemeen/algemeen. ☐ ☐

AFWERKING van de binnenwanden

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

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

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

DEKVLOEREN

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

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- 171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) beperkt/emstig. ☐ ☐
- 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 zijn uitgevoerd 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/emstig. ☐ ☐
- 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 18 m² ☐
(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)

EINDBEOORDELING deel C

I	II	III	IV
0	0	0	0

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

0

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

0

=

0

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

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 voldoet aan de Vlaamse wooncode

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

Deel D: Bezettingsnorm

D.1. TOELICHTING

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokale (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale nettovloeroppervlakte ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokale 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 woonlokale. 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 lokale wordt geen rekening gehouden:

- lokale waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²
- lokale die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben

D.2. BEREKENING

	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
totale nettovloeroppervlakte(in m²)	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen):		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 112 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon

aantal woonlokale:

1	2	3	4	5	6
2	2	3	5	8	10

mogelijk aantal personen (te omcirkelen):

Vanaf 6 woonlokale geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon

D.3. Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning is aangepast voor een bezetting van 2 personen (=kleinste aantal)



