

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): *EN19-014866*

Datum van het onderzoek: *11/10/2019*

Voor- en achternaam van de onderzoeker: *Jurgen Lameire*

Hoedanigheid van de onderzoeker: *Woningcontroleur*

Administratieve eenheid: *Wonen West-Vlaanderen*

Adres: *Koning Albert I-laan 1/2 bus 93, 8200 Brugge*

Telefoonnummer: *+3250248288*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Jurgen Lameire op 11/10/2019 15:12

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

Dossiernummer (gebouw): *PA19-008861*

Adres: *Sint-Kruisstraat 78, 8310 Brugge*

Kadastrale ligging: *31002,A,0133/00X007*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Pand (GB) met gelijkvloers, één verdieping met zadeldak*

A.3. Bijkomende Identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Sint-Kruisstraat 78 (2/1), 8310 Brugge, Zolder - Volledige verdieping*

Beschrijving: *Woning op zolderverdieping enkel toegankelijk via de lift bestaande uit woonkamer, keuken, badkamer met toilet en 2 slaapkamers*

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

Voor- en achternaam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW-nummer: [REDACTED]

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 hoofdvorblijfplaats 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*

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.

(aankruisen 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

Aantal

I	II	III	IV
0	0	0	3

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

45

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:

51: - Aan de zekeringskast in de garage op het gelijkvloers zijn gebreken vastgesteld. Er is geen bescherming tegen rechtstreekse aanraking van mogelijk onder spanning staande delen. Er bestaat een risico op elektrocutie.

- Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucherand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of doucherand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).

61: - De inbouwkookplaat is aangesloten met een zwarte elastomeren gasslang. Deze slangen mogen enkel gebruikt worden voor het aansluiten van komforen en moeten voorzien zijn van een mechanisch opzetstuk met label AGB-BGV. Deze slangen moeten tevens periodiek om de 10 jaar vernieuwd worden.

- Op de gastoevoerleiding naar de inbouwkookplaat in keuken is de stopkraan niet toegankelijk voor de bewoners. Elke aansluiting van een toestel op de gasleiding moet worden voorafgegaan door een stopkraan met AGB/BGV keuringslabel en deze moet ten alle tijde bereikbaar zijn voor de bewoners.

81: - *Er is een ongunstig brandweerverslag.*

Bijkomende opmerkingen: - *In de berging bevindt zich een tussen gas teller zonder afsluitkraan. De hoofdinvoer in de garage is voor de bewoners wel toegankelijk en is wel voorzien van een afsluitkraan.*

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: Zolder

Nummer: 2/1

Locatie: Volledige
verdieping

Oppervlakte woning 8,64 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 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 ☐ ☐

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 COMFORTEN EN**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"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
184	badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
185	privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning	met gebreken / niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
186	Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 ELEKTRICITEIT						
191	geen stopcontact in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
192	geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
195	indicatie van een risico op elektrocutie		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21 LICHT						
211	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22 LUCHTKWALITEIT						
221	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
226	indicatie van een risico op CO-vergiftiging		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23 TOEGANKELIJKHEID						
231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gem. gangen, trappen...)	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
234	een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
235	woning niet slotvast afsluitbaar		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

EINDBEOORDELING DEEL C

	I	II	III	IV
Aantal	0	1	1	1

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) = 27

TOTAAL DEEL B (overdracht) = 45

TOTAAL DEEL B + DEEL C = 72

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.

185: - Aan het toilet in de badkamer is een gebrek vastgesteld. De drukknop van het spoelsysteem ontbreekt.

223: - In de keuken is er onvoldoende verluchting mogelijk. Er is geen raam of ventilatiesysteem aanwezig.

241: - De woning is te klein, zowel de keuken, woonkamer als de slaapkamer achterzijde kunnen niet meegeteld worden voor de bezettingsnorm. Deze voldoen niet aan de minimumhoogte van 220 cm.

Bijkomende opmerkingen:

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)