

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 Molenstraat 69 B002
postnummer en gemeente 9500 Geraardsbergen
kadastrale ligging Afdeling 1, Sectie B, Nummer 895N
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 27 maand 10 jaar 2017
voor en achternaam van de onderzoeker Robbe Roseleth
eindscore van de woning 0 Punten

Bezettingsnorm

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 1 persoon.

Geldigheidsduur

Het conformiteitsattest is geldig gedurende een periode van 10 jaar.

Opmerkingen

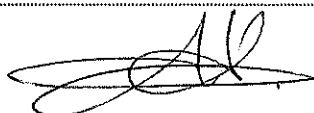
Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

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

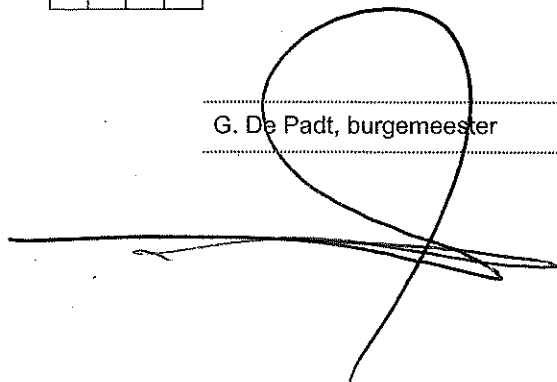
Ondertekening

datum van afgifte dag 01 maand 12 jaar 2017

V. Alaert, stadssecretaris



G. De Padt, burgemeester



Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): 41018-00298

Datum van het onderzoek: 27/10/2017


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 (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw): 41018-00297

Adres: Molenstraat 69
9500 GERAARDSBERGEN

Kadastrale ligging : Afd. 1 Sect. b Nr(s). 895N

Algemene beschrijving van het gebouw:
Appartementsgebouw

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 : Molenstraat 69 bus: 2 verdieping : 1e

Beschrijving:

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

Voor- en achternaam: Hasan Saglam

Adres: Sint-Martensstraat 10
9500 GERAARDSBERGEN

Geboortedatum of rijksregisternummer:

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

Voor- en achternaam: Elif Saglam

Adres: Sint-Martensstraat 10
9500 GERAARDSBERGEN

Geboortedatum of rijksregisternummer:

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 waameembare 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 (geblnte, draagbalken, dakplaat, ...)						
11	aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen	ernstig./zeer.ernstig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
12	bultendakse 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 brandonveiligheid				<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 feltelijke 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						
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 ALLE WONINGEN/KAMERS IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren.

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

Opmerkingen :

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: 1e
nummer: 2
locatie:

opp. woning 25,00 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 scheidsmuren)

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/ernstig. ☐ ☐
- 172 trap naar een woonfunctie ontbreekt ☐

INSTALLATIES EN COMFORTIESEN

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/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 01/02/2008 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)

EINDBEOORDELING deel C

Aantal

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 =

0

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.

Deel D: Bezettingsnorm

D.1. TOELICHTING

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

D.2. BEREKENING

		0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
totale nettovloeroppervlakte (in m²)	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 (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 woonlokalen:

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

mogelijk aantal personen (te omcirkelen):

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon

D.3. Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning is aangepast voor een bezetting van 1 personen (=kleinste aantal)



UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER VAN 1 DECEMBER 2017

Conformiteitsattest - Molenstraat 69 B002.

Details

- aanvraag conformiteitsattest op 24 juli 2017 door eigenaar Saglam Elif;
- betreft: Molenstraat 69 B002, 9500 Geraardsbergen, kadastrale ligging: afdeling 1, sectie B, nummer 895N;
- verslag van 27 oktober 2017, 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 op 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, Molenstraat 69 B002, wordt een conformiteitsattest toegekend met een geldigheidsduur van 10 jaar.

Artikel 2:

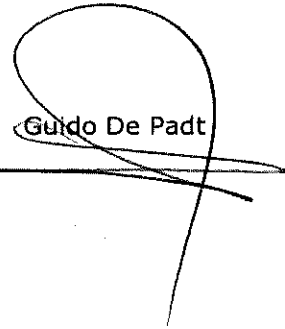
Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de houder van het zakelijk recht. Tevens wordt een afschrift aan Wonen Vlaanderen bezorgd.

de secretaris,



Veerle Alaert

de burgemeester,



Guido De Padt