

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): *EN22-022412*

Datum van het onderzoek: *15/12/2022*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: <i>Jan Vanderstraeten</i>	Handtekening: 
Erkenningsnummer van de woningcontroleur:	
Telefoonnummer: <i>+3292762496</i>	
Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK door Jan Vanderstraeten op 21/12/2022 23:26	

Administratieve eenheid: *Wonen Oost-Vlaanderen*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA22-016953*

Adres: *Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen*

Kadastrale ligging: *41079,B,0159/00A000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Pand in open bebouwing met twee ingerichte bouwlagen en zolder. Aangebouwde garage. Het pand is deels onderkelderd.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen, Eengezinswoning*

Beschrijving: *Gelijkvloers met inkom/traphal, leefruimte links vooraan, keuken, leefruimte rechts. Verdieping met traphal, badkamer en vier slaapkamers.*

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 / mensonvaardig

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 / ...

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

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

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

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

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

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

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

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

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

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

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

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

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

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

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

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

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

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

<input type="checkbox"/>

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

<input type="checkbox"/>

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

<input type="checkbox"/>

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

<input type="checkbox"/>

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
1	0	1

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:

21: *Er zijn lichte scheuren in de buitengevel, te zien in de traphal naar de verdieping.*

Er is scheurvorming aan de gevel van de aangebouwde garage.

51: *De elektrische installatie is verouderd en bevat geen algemene verliesstroomschakelaar (catIII).*

Een verdeelkast heeft geen afdekking, er zijn aanraakbare delen onder stroom (verdieping) (catIII).

In de badkamer is de elektrische boiler aangesloten met een veel te lange verlengkabel (catII).

In de badkamer is er een stopcontact waarvan de aardingspen niet is aangesloten op de aardingsinstallatie. (catII).

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: <i>Eengezinswoning</i>
Nummer:
Locatie:

Oppervlakte woning m²

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 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

185 privé-wc (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	<input type="checkbox"/>	
193	geen 2 gearde 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"/>	<input type="checkbox"/>
20 VERWARMING			
201	er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer		<input type="checkbox"/>
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 m ² ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties	<input type="checkbox"/>	<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 van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	<input type="checkbox"/>	
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties	<input type="checkbox"/>	
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken	<input type="checkbox"/>	
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer	<input type="checkbox"/>	
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	<input type="checkbox"/>	
227	indicatie van een risico op CO-vergiftiging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 gemeenschappelijke gangen, trappen...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning	<input type="checkbox"/>	
235	de woning is 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 nettovloeroppervlakte 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"/>	
25 ENERGETISCHE PRESTATIE			
	quotering in rubriek 25 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	<i>daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16m²</i>	<input type="checkbox"/>
252	de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing* *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. vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022 vanaf 01/01/2023		<input checked="" type="checkbox"/>
		<i>in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen</i>	<input type="checkbox"/>
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S			
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting		<input checked="" type="checkbox"/>
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico		<input type="checkbox"/>

EINDBEOORDELING DEEL C				
		I	II	III
Aantal		5	3	2
AANTAL DEEL B (overdracht)				
		I	II	III
		1	0	1
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend				
		I	II	III
			0	
EINDBEOORDELING WONING				
		I	II	III
TOTAAL DEEL B + DEEL C =		6	3	3

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:

111: *In de slaapkamer links voor is er lichte vochtschade aan de schoorsteen. Er zijn vochtvlekken en er worden licht verhoogde vochtwaarden gemeten.*

121: *De voordeur zit klem en opent niet.*

161: *Er is lichte scheurvorming aan de plafonds van de slaapkamer achter en de traphal op de verdieping.*

162: *In de slaapkamer achteraan rechts zit er ter hoogte van het raam een gat in de vloer.*

227: *In de leefruimte rechts staat een houtkachel. Er is onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld.*

In de keuken wordt een mobiel verwarmingstoestel op vloeibare brandstof gebruikt (petroleum).

Het lokaal waar het gastoestel is opgesteld, is niet voorzien van enige toevoer van verbrandingslucht voor de verbranding van dergelijk gastoestel. Er is een verhoogd risico op CO-vergiftiging. De bewoners werden op de hoogte gebracht van het risico, en uitdrukkelijk verwittigd het mobiele toestel niet meer te gebruiken en indien men het mobiel toestel alsnog gebruikt de nodige verluchtingen te voorzien zodat er voldoende permanente toevoer is van verse lucht.

In de badkamer is er een gaswandketel met open verbrandingskamer (type B). Er is onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht. Er is geen onafsluitbare verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld.

In de kelder staat de verwarmingsinstallatie op stookolie. De rookgasafvoer is verroest en vertoont aan de aansluiting met de gemetste schoorsteen een groot gat. De rookgassen kunnen via deze opening terugslaan in de woning. Er bestaat een risico op CO-vergiftiging. De opening moet dichtgemaakt worden met gepaste materialen.

232: *Op de achterliggende koer zijn er op verschillende plaatsen putdeksels die verweerd of ernstig beschadigd zijn. Er is valgevaar.*

233: *Het raam in de traphal naar de verdieping is laag (63 cm) en is niet voorzien van een voldoende stevig bevestigde borstwering (catII).*

In de traphal naar de zolderverdieping is een laag raam (<50 cm) zonder borstwering (catIII).

Op de zolder is er een laag raam (<50 cm) zonder borstwering (catIII).

251: *Er is geen EPC voor de woning.*

Het hellend dak van het hoofdgebouw is geïsoleerd.

Van de linkerkant van het dak (lager gelegen) is niet vast te stellen of er isolatie aanwezig is.

252: *De woning heeft ramen met enkele beglazing in meerdere woonlokalen (slaapkamers, keuken...).*

261: *De woning heeft niet de nodige rookmelders.*

Bijkomende opmerkingen:

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 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		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	7	
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	11	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **10** personen (= kleinste aantal)