

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer Nijverheidstraat 7
postnummer en gemeente 8434 Middelkerke
kadastrale ligging 35009,B,0421/00Z002
beschrijving - Trap naar boven, badkamer, leefruimte met open keuken. - Op de 2de verdieping, berging en 2 slaapkamers.

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek 17/12/2021
voor- en achternaam van de woningcontroleur Ruben Terriere

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I

4

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 5 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ 17/12/2021
datum afgifte ² 4/1/22
geldigheidsduur ³ 48 maanden

¹De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek

²De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest

³Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5° VCW)

functie

voor- en achternaam

handtekening

Privacyverklaring: www.middelkerke.be

Vr de algemeen directeur, afw
diensthoofd secretariaat
Pascal Van Looy

De burgemeester

Jean-Marie Dedecker



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): *EN21-017341*

Datum van het onderzoek: *17/12/2021*

Voor- en achternaam van de onderzoeker: *Ruben Terriere*

Hoedanigheid van de onderzoeker: *Woningcontroleur*

Administratieve eenheid: *Huisvesting*

Adres: *Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke*

Telefoonnummer: *+32059313016*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Ruben Terriere op 20/12/2021 08:06

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

Dossiernummer (gebouw): *PA21-011414*

Adres: *Nijverheidstraat 7, 8434 Middelkerke*

Kadastrale ligging: *35009,B,0421/00Z002*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Entiteit op de eerste en tweede verdieping met de ingang op de gelijkvloerse verdieping.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Nijverheidstraat 7, 8434 Middelkerke, 1ste verdieping - Aan de straat*

Beschrijving: *- Trap naar boven, badkamer, leefruimte met open keuken. - Op de 2de verdieping, berging en 2 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.

			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 gevelementen		<input 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 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 brandveiligheid		<input type="checkbox"/>		
82	het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting		<input type="checkbox"/>		
83	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico				<input type="checkbox"/>
EINDEBEoordeling Deel B					
					Aantal
			I	II	III
			0	0	0

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:

Bijkomende opmerkingen: De toevoerkabel van de algemene delen dient via een wartel in de zekeringskast binnen te komen, de geleiders dienen ook in een flexibel geplaatst te worden.

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.

Oppervlakte woning m²

Verdieping: 1ste verdieping

Nummer:

Locatie: Aan de straat

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonvaardig
Categorie			
	I	II	III

OPMERKINGEN 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 scheldingsmuren)

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

DEKvloER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huls- 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

DEKvloEREN

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te stell/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

INSTALLATIES EN COMFORT/EISEN

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

- 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 er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer
- 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 van de leef- of de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting
- 222 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer
- 223 er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties
- 224 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken
- 225 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer
- 226 er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC
- 227 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 gemeenschappelijke gangen, trappen...)
- 233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
- 234 een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
- 235 de woning is 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 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)
- 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 *daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16m²*
- 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 *in één woonlokaal / niet in meerdere woonlokalen*
- 26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S**
- 261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING DEEL C			
Aantal	I	II	III
	4	0	0
AANTAL DEEL B (overdracht)			
	I	II	III
	0	0	0
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend			
EINDBEOORDELING WONING			
TOTAAL DEEL B + DEEL C =	I	II	III
	4	0	0

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:

113: - *Geen of matige afwerking van de binnenmuren in de gang.*

153: - *Langsheen de volledige trap van de gelijkvloerse verdieping tot het 2de verdiep is de afwerking van het plakwerk ondermaats.*

- *Op de eerste verdieping zijn er heel wat oneffenheden onder het schilderwerk.*

- *De afwerking van de binnendeuren*

- *Het pleisterwerk in ingang op de gelijkvloerse verdieping ontbreekt.*

171: - *De trap naar de kelder is geen duurzame oplossing en is gevaarlijk. De watertellers zitten in de kelder.*

232: - *Op de gelijkvloerse verdieping ontbreekt een vloer, hier is er enkel oneven beton met een licht vinyl bekleed.*

Bijkomende opmerkingen: *In de badkamer is er een ventilatierooster in het raam, hier had men beter gekozen voor een kip/kantel raam.*

Deel D: Bezettingnorm

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	
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	

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

Besluit over de bezettingnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **5** personen (= kleinste aantal)

Samenvatting onderzoek van 17/12/2021 voor entiteit EN21-017341

Woningcontroleur: Ruben Terriere (Middelkerke)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Nijverheidstraat 7, 8434 Middelkerke met een eindbeoordeling **conform**.

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Opmerking in het pand

De toevoerkabel van de algemene delen dient via een wartel in de zekeringskast binnen te komen, de geleiders dienen ook in een flexibel geplaatst te worden.

Woning Nijverheidstraat 7, 8434 Middelkerke Aan de straat 1ste verdieping

Oppervlakte: 67,89m²

Gebreken in de woning

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- Geen of matige afwerking van de binnenmuren in de gang.

BINNENWANDEN: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- Langsheen de volledige trap van de gelijkvloerse verdieping tot het 2de verdiep is de afwerking van het plakwerk ondermaats.

- Op de eerste verdieping zijn er heel wat oneffenheden onder het schilderwerk.

- De afwerking van de binnendeuren

- Het pleisterwerk in ingang op de gelijkvloerse verdieping ontbreekt.

TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171: trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen(te steil/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (cat 1)

- De trap naar de kelder is geen duurzame oplossing en is gevaarlijk. De watertellers zitten in de kelder.

TOEGANKELIJKHEID: 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (cat 1)

- Op de gelijkvloerse verdieping ontbreekt een vloer, hier is er enkel oneven beton met een licht vinyl bekleed.

Opmerking in de woning

In de badkamer is er een verluchttingsrooster in het raam, hier had men beter gekozen voor een kip/kantel raam.

Huisvesting

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Nijverheidstraat 7, 8434 Middelkerke



Foto 1:

Aantal Foto's: 49

Datum: 17/12/2021

Referte: ON21-021377

1. Gebouw

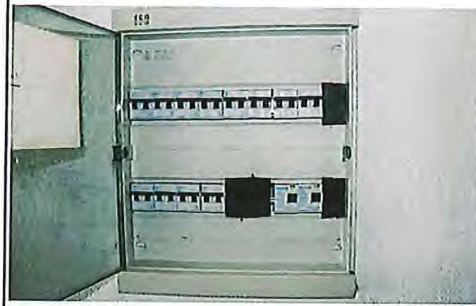


Foto 2:

Foto 3:



Foto 4:

Foto 5:



Foto 6:

Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:

zie opmerkingen



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:

2. Woning: Nijverheidstraat 7, 8434 Middelkerke, 1ste verdieping, Aan de straat



Foto 13: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 14: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 15: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 16: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 17: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 18: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 19: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 20: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

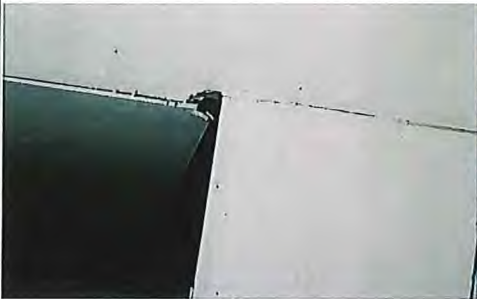


Foto 21: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 22: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 23: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 24: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 25: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 26: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 27: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 28: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 29: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 30: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 31: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Foto 32: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 33: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Foto 34: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 35: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Foto 36: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 37: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 38: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 39: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 40: 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Foto 41: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt



Foto 42: 232: de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



Foto 43: 232: de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



Foto 44: 232: de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



Foto 45:
Ontbrekende afdekplaatjes



Foto 46:
Ontbrekende afdekplaatjes



Foto 47:
Ontbrekende afdekplaatjes



Foto 48:
- Herstelling.



Foto 49:

- Herstelling.



Toestemming woningonderzoek

Datum: 17/12/2021

dossiernr.:

Ondergetekende:

eigenaar/bewoner van de woning gelegen te:.....

geeft hierbij aan Ruben Terriere en/of Hans Mortier
vrijwillig toelating om de woning te betreden om de nodige vaststellingen te doen met het oog op een
conformiteitsonderzoek zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen.

Ondergetekende is op de hoogte van het feit dat de burgemeester het resultaat van dit
conformiteitsonderzoek kan aanwenden om de gepaste maatregelen te nemen.

Voor akkoord:

(handtekening)

Dit document maakt deel uit van het dossier



Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer Nijverheidstraat 9
postnummer en gemeente 8434 Middelkerke
kadastrale ligging 35009,B,0421/00A003
beschrijving - Leefruimte, keuken, badkamer met wc, wasplaats/berging en 2 slaapkamers.

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek 04/10/2021
voor- en achternaam van de woningcontroleur Ruben Terriere

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I

2

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 5 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ 04/10/2021
datum afgifte ² 08/10/2021
geldigheidsduur ³ 72 maanden

¹ De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek

² De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest

³ Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5° VCW)

functie

De algemeen directeur

De burgemeester

voor- en achternaam

Jurgen Vergauwe

Jean-Marie Dedecker

handtekening

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): *EN21-012307*

Datum van het onderzoek: *04/10/2021*

Voor- en achternaam van de onderzoeker: *Ruben Terriere*

Hoedanigheid van de onderzoeker: *Woningcontroleur*

Administratieve eenheid: *Huisvesting*

Adres: *Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke*

Telefoonnummer: *+32059313016*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Ruben Terriere op 04/10/2021 12:57

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

Dossiernummer (gebouw): *PA21-008873*

Adres: *Nijverheidstraat 9, 8434 Middelkerke*

Kadastrale ligging: *35009,B,0421/00A003*

Algemene beschrijving van het gebouw: - *Gebouw met 2 bouwlagen (1 onder het zadeldak)*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Nijverheidstraat 9, 8434 Middelkerke, Eengezinswoning - - Straatzijde*

Beschrijving: - *Leefruimte, keuken, badkamer met wc, wasplaats/berging en 2 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.

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 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"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

BINNESTRUCTUUR

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 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
0	0	0

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:

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: - <i>Straatzijde</i>

Oppervlakte woning m²

Klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig	Categorie		
			I	II	III

OMHUISEL VAN DE WONING

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

VOCHTSCHADE

- 101 Inslipelend 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 scheldingsmuren)

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

DEKVLOER

- 132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

EINENSTRUCTUUR

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

DEKVLOEREN

- 162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- 171 trappen, overlopen, borstwerkingen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

INSTALLATIES EN COMFORTISEN

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
- 193 geen 2 gearde 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	<input type="checkbox"/>								
195	indicatie van een risico op elektrocutie	<input type="checkbox"/>	<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		<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 van de leef- of de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	<input checked="" 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 checked="" 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)		<input type="checkbox"/>	<input 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* <i>*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.</i>									
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022			<input type="checkbox"/>						
	vanaf 01/01/2023		<i>in één woonlokaal / niet in meerdere woonlokalen</i>	<input type="checkbox"/>						
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S										
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting		<input type="checkbox"/>							
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico			<input type="checkbox"/>						
EINDBEOORDELING DEEL C										
				<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>2</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	I	II	III	2	0	0
I	II	III								
2	0	0								
				<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	I	II	III	0	0	0
I	II	III								
0	0	0								
				<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td></td><td>0</td><td></td></tr></table>	I	II	III		0	
I	II	III								
	0									
				<table border="1"><tr><td>I</td><td>II</td><td>III</td></tr><tr><td>2</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	I	II	III	2	0	0
I	II	III								
2	0	0								

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

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:

222: - *Enkel een voordeur voor verse lucht.*

224: - *Geen rechtstreekse verluchting.*

Bijkomende opmerkingen: - *Geen EPC-attest maar wel dakisolatie.*

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 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

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **5** personen (= kleinste aantal)

Samenvatting onderzoek van 4/10/2021 voor entiteit EN21-012307

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Nijverheidstraat 9, 8434 Middelkerke met een eindbeoordeling **conform**.

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Woning Nijverheidstraat 9, 8434 Middelkerke - Straatzijde Eengezinswoning

Oppervlakte: 62,52m²

Gebreken in de woning

LUCHTKWALITEIT: 222: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer (cat I)

- Enkel een voordeur voor verse lucht.

LUCHTKWALITEIT: 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (cat I)

- Geen rechtstreekse verluchting.

Opmerking in de woning

- Geen EPC-attest maar wel dakisolatie.

Huisvesting

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Nijverheidstraat 9, 8434 Middelkerke

Aantal Foto's: 6

Datum: 4/10/2021

Referte: ON21-016085

1. Gebouw



Foto 1:



Foto 2:

2. Woning: Nijverheidstraat 9, 8434 Middelkerke, Eengezinswoning, - Straatzijde



Foto 3: 224: er is onvoldoende ventilatie mogelijk in de functie keuken



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

- Geen EPC-attest maar wel dakisolatie.

