



Atz DTWBM

Aan [redacted]
[redacted]
[redacted]
België

Contactpersoon
Dorien De Clercq
+3292667968
Dorien.DeClercq@stad.gent

Datum
27 januari 2022

Uw kenmerk

Ons kenmerk
HP22-001182

Uitreiking conformiteitsattest Harelbekestraat 29, 9000 Gent

Geachte,

Uit het conformiteitsonderzoek uitgevoerd door de wooncontroleur op 21 januari 2022 blijkt dat de vermelde woning(en) voldoet (voldoen) aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Daarom vindt u als bijlage het besluit van de burgemeester houdende de uitreiking van het conformiteitsattest. Als er ondanks de conformiteit toch nog een aantal restgebreken werden vastgesteld, dan vindt u daarvan een overzicht in bijlage terug. Als u dat wenst, kunt u bij de contactpersoon (zie bovenaan) het volledige technisch verslag van het onderzoek ontvangen.

Een conformiteitsattest heeft een geldigheid van 10 jaar. Het attest vermeldt de start- en einddatum. Binnen die periode vervalt een conformiteitsattest weliswaar van rechtswege als:

- de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard;
- er grote werken aan de woning worden uitgevoerd;
- de Wooninspectie van het agentschap Wonen-Vlaanderen een proces-verbaal opstelt.

Het conformiteitsattest doet geen uitspraak over de stedenbouwkundige verplichtingen. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat namelijk los van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent. Het is dus steeds mogelijk dat het gebouw verder onderzocht wordt door de afdeling Bouwtoezicht.

Met vriendelijke groeten,

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu
Woontoezicht

Bijlagen:
- burgemeestersbesluit
- conformiteitsattest
- overzicht restgebreken





De burgemeester

Besluit

2022_BURG_00143 Uitreiking van (een) conformiteitsattest(en) - Harelbekestraat, Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester en voorzitter vast bureau

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikelen 3.6 en 3.7;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.7, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid boek 3, delen 1, 2 en 3;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid boek 3, delen 2, 3 en 4;
- Besluiten van de burgemeester van 8 augustus 2013, 24 augustus 2015, 10 februari 2016, 28 januari 2021, 7 mei 2021 en 3 augustus 2021 tot aanwijzing van de personeelsleden van de Stad Gent die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen.

Motivering

Er werd op 21/01/2022 een conformiteitsonderzoek in de woning(en) gelegen Harelbekestraat 29, 9000 Gent, uitgevoerd door een wooncontroleur bij de Stad Gent, Botermarkt 1 te 9000 Gent.

Er werd een technisch verslag opgesteld op 21/01/2022.

Op basis van het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning(en), gelegen Harelbekestraat 29, 9000 Gent, kadastraal gekend 8 H 458M, conform is in de zin van artikel 1.3, § 1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De woning(en) vertoont/vertonen namelijk geen enkel gebrek van categorie II en III, als vermeld in resp. artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de eindbeoordeling van de woning(en) werden 5 gebreken van categorie I als vermeld in artikel 3.1, § 1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 weerhouden. Gebreken van categorie I betreffen kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Deze eindbeoordeling is gebaseerd op het technisch verslag van de wooncontroleur.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Harelbekestraat 29 conformiteitsattest.pdf (deel van de beslissing)
- Harelbekestraat 29 verslag.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De woning(en) gelegen Harelbekestraat 29, 9000 Gent, kadastraal gekend 8 H 458M, vertoont/vertonen geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en is aldus conform in de zin van artikel 1.3, § 1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2:

Een conformiteitsattest wordt afgeleverd aan de eigenaar van de woning(en) die wordt vermeld in artikel 1.

Artikel 3:

Indien een positief brandweerattest verplicht is voorgeschreven voor het pand zoals vermeld in artikel 1, en dit attest pas na afgifte van het conformiteitsattest geweigerd wordt, dient het conformiteitsattest zoals toegekend per huidig besluit als niet bestaande te worden beschouwd.

Belangrijke bepalingen

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat:

1. aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
2. de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
3. de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
4. er voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgesteld wordt;
5. er een termijn van tien jaar verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

Ter voldoening aan artikel 19, tweede lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State wordt hierbij gewezen op de mogelijkheid een vordering tot nietigverklaring en/of tot schorsing in te stellen, tegen de beslissing die u heden wordt betekend.

Beroepen tot nietigverklaring (en eventueel schorsing) moeten op straffe van niet-ontvankelijkheid worden ingesteld binnen de zestig dagen nadat de beslissingen, reglementen of besluiten werden bekendgemaakt of betekend. Op hetzelfde ogenblik als zij haar verzoekschrift indient, stuurt de verzoekende partij een kopie daarvan ter informatie naar Stad Gent, p.a. Botermarkt 1, 9000 Gent.


Het ondertekende verzoekschrift kan per aangetekende zending aan de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel worden gericht of elektronisch via <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>


Meer informatie op <http://www.raadvst-consetat.be> , doorklikken naar 'procedure' > 'bestuursrechtspraak'.

Mededeling

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voorziet het recht van toegang van de opgenomen persoonsgegevens.

U heeft hierdoor het recht inzage te vragen van de U betreffende persoonlijke gegevens die in een verwerking zijn opgenomen. Indien deze onjuist, onvolledig of niet relevant (meer) zijn, kunt U de verbetering of de verwijdering ervan vragen.

 Elektronisch ondertekend op 26/01/2022
om 12:37:50 (GMT+01:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op 26/01/2022
om 11:42:22 (GMT+01:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2022_BURG_00143 - Uitreiking van (een) conformiteitsattest(en) - Harelbekestraat, Gent

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	Harelbekestraat 29
postnummer en gemeente	9000 Gent
kadastrale ligging	44808,H,0458/00M000
beschrijving	Rijwoning met: - op gelijkvloers leefruimte, keuken en toilet, - op de 1e verdieping: 2 slaapkamers en een badkamer - op de 2e verdieping: 1 slaapkamer en 1 bergruimte + zolder.

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek	21/01/2022
voor- en achternaam van de woningcontroleur	Lies Van Laere

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

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 7 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹	21/01/2022
datum afgifte ²	
geldigheidsduur ³	120 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	De algemeen directeur	De burgemeester
voor- en achternaam	Mieke Hullebroeck	Mathias De Clercq
handtekening		

Privacyverklaring: <http://www.stad.gent>

Samenvatting onderzoek van 21/01/2022 voor entiteit EN21-010992

Woningcontroleur: Lies Van Laere (Gent)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Harelbekestraat 29, 9000 Gent met een eindbeoordeling **conform**.

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Opmerking in het pand

- Ontbrekende afdekplaatjes in de elektriciteitskast. Wenselijk op deze openingen op te vullen met afdekplaatjes.

Woning Harelbekestraat 29, 9000 Gent Volledig Eengezinswoning

Oppervlakte: 85,70m²

Gebreken in de woning

ONDERSTE (draag)VLOER(en): 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- Beschadiging aan betegeling in de keuken. Risico om zich te bezeren.

KELDER(S): 141: vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig (cat 1)

- Vocht in bergruimte / kelderruimte onder trap.

BINNENWANDEN: 151: opstijgend vocht (cat 1)

- Opstijgend vocht binnenmuren leefruimte en gang.

LUCHTKWALITEIT: 222: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer (cat 1)

- Raam in de leefruimte kan niet geopend worden.

LUCHTKWALITEIT: 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (cat 1)

- Raam en koepel in de keuken kunnen niet geopend worden.

Opmerking in de woning

- Raam in de leefruimte en koepel in de keuken bestaan nog uit enkele beglazing. Aangezien de EPC-score lager is dan de grenswaarde (450 kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing), kan niet gequoteerd worden.

- Oude sporen van vocht op de schouw in de berg/zolderruimte 2e verdieping achteraan. Geen risico op CO aangezien hier geen toestel op aangesloten is. Enkel de dubbelwandige buis van het type C toestel loopt door deze schouw.