

17 OKT. 2015

**Wonen Limburg**Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 Hasselt

Tel. 011 74 22 00 - Fax 011 74 22 19

SVK Land van Loon  
Tongersesteenweg 42 bus 001  
3800 Sint-Truiden

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> 70000-11172	<b>bijlagen</b> 2
<b>vragen naar / e-mail</b> Ingrid Rego ingrid.rego@rwo.vlaanderen.be	<b>telefoonnummer</b> 011 74 22 04	<b>datum</b> 1 oktober 2015	

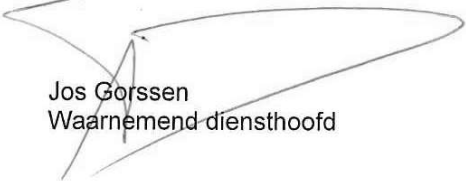
**Betreft:** Toepassing BVR van 20/07/2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, in het bijzonder artikel 3.  
Woning gelegen: Steenweg 100  
3540 Herk-de-Stad

Geachte,

Op 15/09/2015 hebt u verzocht een controle in te stellen naar de kwaliteit van de hierboven vermelde woning.

Op 29/09/2015 werd dit onderzoek door een medewerker van mijn dienst uitgevoerd. Gelieve als bijlage het technisch verslag van dit onderzoek te vinden, evenals het conformiteitsattest.

Met vriendelijke groeten,



Jos Gorssen  
Waarnemend diensthoofd

# Conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een woning, met toepassing van 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 Steenweg 98-100 bus 100  
postnummer en gemeente 3540 Herk-de-Stad  
kadastrale ligging Afd. 3 Sect. C Nr(s). 749C2  
Afd. 3 Sect. C Nr(s). 749D2  
Afd. 3 Sect. C Nr(s). 749F2  
Afd. 3 Sect. C Nr(s). 749E2  
beschrijving woning van de verhuurder, met de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie

## 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  maand  jaar   
voor- en achternaam van de onderzoeker Ingrid Rego  
eindscore van de woning 0 punten

## Bezettingsnorm

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 8 personen.

## Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

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

## Ondertekening

datum van afgifte dag  maand  jaar  geldig tot 1/10/2025

Afgeleverd door  
Adviseur Ongeschiktheid

Jos Gorssen

**Deel A: Identificatiegegevens**

**A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek**

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): **70000-11172**

Datum van het onderzoek: 29/09/2015

Voor- en achternaam van de onderzoeker: Ingrid Rego

Hoedanigheid van de onderzoeker: controleur kwaliteitsbewaking

Administratieve eenheid: Wonen-Vlaanderen

Adres: Koningin Astridlaan 50 B1  
3500 Hasselt

Telefoonnummer: 011/74 22 00 Handtekening: 

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

Dossiernummer (gebouw): **70000-11027**

Adres: Steenweg 98-100  
3540 Herk-de-Stad

Kadastrale ligging	Afd. 3	Sect. C	Nr(s). 749C2
	Afd. 3	Sect. C	Nr(s). 749D2
	Afd. 3	Sect. C	Nr(s). 749F2
	Afd. 3	Sect. C	Nr(s). 749E2

Algemene beschrijving van het gebouw:  
gebouw met 5 woningen

**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 : Steenweg 98-100 bus: 100 verdieping : gelijkvloers locatie: gelijkvloers midden

Beschrijving:  
woning van de verhuurder, met de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie

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

Voor- en achternaam: Werner Dries

Adres: Sint Kwintens-heideweg 72  
3520 Zonhoven

Geboortedatum of rijksregisternummer: 60091027173

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: Nee

Voor- en achternaam: Cindy Hauquier

Adres: Sint Kwintens-heideweg 72  
3520 Zonhoven

Geboortedatum of rijksregisternummer: 73120510009

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: Nee

#### 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 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 / ... ..ernstig./zeer.ernstig.

#### 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 (trappenhof, inkomhal, kelder...) .....niet algemeen/algemeen.

### BINNENSTRUCTUUR

#### 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 (trappenhof, 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 .....ernstig./zeer.ernstig.

#### 6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand .....ernstig./zeer.ernstig.

#### 7 WATER

71 hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijk .....ernstig./zeer.ernstig.

### BRANDVEILIGHEID

#### BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid .....ernstig./zeer.ernstig.

### ENERGETISCHE PRESTATIE

#### 9 ENERGETISCHE PRESTATIE

91  Uit een EPC\* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m<sup>2</sup>KW. ....ernstig./zeer.ernstig.

Er is geen EPC\* met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, .....ernstig./zeer.ernstig.

maar uit feitelijke vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. ....ernstig./zeer.ernstig. (aanvinken 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.

van 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	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: gelijkvloers  
 nummer: 100  
 locatie: gelijkvloers midden

opp. woning 96,35 m<sup>2</sup>

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 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) ..... 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 .....

#### 5 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, borstwerkingen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) ..... beperkt/ernstig.

- 172 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 zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

**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 m<sup>2</sup> .....
- 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 18m<sup>2</sup> .....   
(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.)

**EINDBEOORDELING deel C**

	I	II	III	IV
Aantal	0	0	0	0
TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =	0			
	+			
TOTAAL DEEL B (overdracht) =	0			
	=			
<b>EINDBEOORDELING WONING</b> 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 voldoet niet aan de 4 criteria ter bepaling van de aangepastheid voor bewoning door een bejaarde of een gehandicapte zoals voorzien in het Besluit van de Vlaamse regering van 2/2/2007 tot instelling van een tegemoetkoming voor woonbehoeftige huurders (artikel 4)*

*Aan volgend criterium is niet voldaan :*

*1° de aanwezigheid van aan het wonen complementaire functies in de omgeving van de woning*

*De woning is uitgerust met een rookmelder per bouwlaag en voldoet hiernaevol 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 gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben
- kamers die 15 of meer strafpunten scoren

### D.2. BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte( in m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon

aantal woonlokalen:

mogelijk aantal personen (te omcirkelen):

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

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  personen (=kleinste aantal) ←