

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): *EN20-017859*

Datum van het onderzoek: *29/03/2022*

Voor- en achternaam van de onderzoeker: *Erwin Mertens*

Hoedanigheid van de onderzoeker: *Woningcontroleur*

Administratieve eenheid: *Wooninspectie Vlaams-Brabant*

Adres: *Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven*

Telefoonnummer:

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Erwin Mertens op 11/04/2022 18:00*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA20-011778*

Adres: *Vilvoordelaan 141, 1930 Zaventem*

Kadastrale ligging: *23094,A,0030/00X004*

Algemene beschrijving van het gebouw: *- Gesloten bebouwing met gelijkvloers, verdieping en verdieping onder dak. - Opgedeeld in 3 appartementen.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Vilvoordelaan 141 (011), 1930 Zaventem, 1ste verdieping - enige*

Beschrijving: *Appartement met leefruimte(gebruikt als slaapkamer) , keuken, 1 slaapkamer, badkamer en toilet.*

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
/mensonwaardig

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 / ...

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

☐ ☐ ☐

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

☐ ☐

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

☐ ☐

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

☐

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

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

☐

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

☒

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

☐

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	1	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:

82: - In de kelder bij de nutsvoorzieningen is er geen rookmelder aanwezig.

Bijkomende opmerkingen: - In de kelder zijn er sporen van bewoning vastgesteld, er is kleding, zetel en matras aanwezig. dergelijke ruimtes zijn hiervoor niet geschikt.

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>1ste verdieping</i>
Nummer: <i>011</i>
Locatie: <i>enige</i>

Oppervlakte woning m²

Klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
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

☐

DEKVLOER

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

☐

DEKVLOEREN

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

☐

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

quoting 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			
	I	II	III
Aantal	6	6	2
AANTAL DEEL B (overdracht)			
	I	II	III
	0	1	0
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	7	2

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

Ref: ON22-006808, PV nr:

Pagina 4 van 6

OPMERKINGEN:

102: -De plafonds van de badkamer, slaapkamer vooraan, slaapkamer achteraan en keuken en toilet zijn aangetast door condenserend vocht met hevige schimmelvorming.

112: -De buitenmuren zowel vooraan (badkamer en slaapkamer) als achteraan (slaapkamer en keuken) en toilet zijn aangetast door condenserend vocht met hevige schimmelvorming.

113: - In de slaapkamer achteraan links zijn er barsten in de gipsbezetting.

121: - Het glas van het raampje naast de algemene inkomdeur is gebarsten.

171: - De keldertrap heeft geen trapeuning.

182: - In de keuken is er geen warm water aan de gootsteen.

195: - In de badkamer staat de wasmachine direct naast de douche. Hier moet een afstand zijn van minimum 100 cm bij de aanwezigheid van een algemene differentieelschakelaar van maximum 300mA. Bij de aanwezigheid van een bijkomende differentieelschakelaar van maximum 30mA is de minimum afstand 60 cm.
- In de badkamer staat de elektrische boiler direct boven het bad, het is niet duidelijkheid of dit toestel geschikt is qua vochtbestendigheid om dit boven een bad te plaatsen. (er was geen aanduiding van IP waarde zichtbaar) Het stopcontact waarop de boiler is aangesloten staat zeker te kort bij het bad. Hier moet een afstand zijn van minimum 100 cm bij de aanwezigheid van een algemene differentieelschakelaar van maximum 300mA. Bij de aanwezigheid van een bijkomende differentieelschakelaar van maximum 30mA is de minimum afstand 60 cm.
- In de leefruimte staat een elektrisch verwarmingselement (bijverwarming) dat niet is aangesloten op een apart elektrisch circuit.

201: - De verwarmingsinstallatie werkt niet, is volgens huurder defect.

211: - In de leefruimte (ruimte tussen de 2 slaapkamer) is er geen natuurlijke verlichting mogelijk.

222: - In de leefruimte (ruimte tussen de 2 slaapkamers) is er geen rechtstreekse buitenverluchting mogelijk.

233: - Het raam van de keuken komt lager dan 75 cm gemeten vanop de begane grond. Lage ramen moeten worden voorzien van een stevige borstwering om valgevaar te voorkomen.

236: - Er zijn 2 brievenbussen en 3 entiteiten, niet iedere entiteit heeft zijn eigen brievenbus. Bovendien kunnen de brievenbussen niet op slot.

251: - Er is geen EPC en geen visuele vaststelling van de aanwezigheid van dakisolatie.

261: - Er is geen rookmelder in de entiteit.

Bijkomende opmerkingen: - In de zekeringenkast ontbreken er afdekplaatjes naast de zekeringen.

- Doordat er een raampje is gebroken naast de algemene inkomdeur is het mogelijk om de deur aan de binnenzijde te openen via dit gebroken raampje. De entiteiten zelf zijn wel afsluitbaar.

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 tot	0 18	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	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 **3** personen (= kleinste aantal)