

MVB Invest
• Maria-Theresiastraat 4 bus 401
3000 Leuven

uw kenmerk	ons kenmerk	datum
EN23-011553	WP/WK/CA/2023/14	04-08-2023
contactpersoon	telefoon	e-mail
Anke Meus	016 24 75 53	anke.meus@tienen.be

Betreft: toekenning conformiteitsattest voor de woning met adres Kapelstraat 3 in 3300 Tienen.

Geachte

De woningcontroleur van de stad Tienen heeft een conformiteitsonderzoek uitgevoerd in de bovenvermelde woning. Uit dit onderzoek blijkt dat de woning:

- minder dan 7 gebreken van categorie I heeft;
- geen gebreken van categorie II heeft en
- geen gebreken van categorie III heeft.

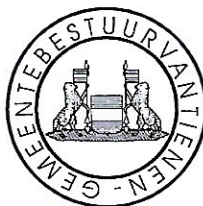
De woning is dan ook conform.

In bijlage vindt u het technisch verslag van het onderzoek, het conformiteitsattest en het kwaliteitslabel. Op het technisch verslag staan de eventuele gebreken van de woning aangekruist. Als er gebreken of opmerkingen zijn, kan u die best zo snel mogelijk verhelpen. Het kwaliteitslabel is een raamsticker en kan u, indien gewenst, op een zichtbare plaats aan de woning kleven.

Het conformiteitsattest is geldig tot 17-07-2033 vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat :

- 1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 3, § 3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
- 2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van de Vlaamse Wooncode ;
- 3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- 4° er voor de woning een proces-verbaal opgesteld wordt door de wooninspecteur van Wonen-Vlaanderen;

Hoogachtend,



Stadsbestuur Tienen

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	Kapelstraat 3
postnummer en gemeente	3300 Tienen
kadastrale ligging	24593,H,0361/00D000
beschrijving	Eengezinswoning met op het gelijkvloers: keuken, 4 woonlokalen, aparte WC, garage en tuin. Op de 1e verd.: slaapkamer met ingesloten badkamer met WC, 3 woonlokalen. Op de 2e verd.: slaapkamer met ingesloten badkamer met WC, 3 woonlokalen. Op de 3e verd. (onderdak): 3 woonlokalen

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek	01/06/2023
voor- en achternaam van de woningcontroleur	Anke Meus

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

3

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 20 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ 03/05/2023

datum afgifte ² 19 JULI 2023

geldigheidsduur ³ 120 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

Patricia Willems

Katrien Partyka

handtekening

Getekend door: Patricia Willems (Signatur)
Getekend op: 2023-07-17 13:58:10 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Getekend door: Katrien Partyka (Signatur)
Getekend op: 2023-07-07 11:52:52 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Privacyverklaring: www.tienen.be

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): *EN23-011553*

Datum van het onderzoek: *01/06/2023*

Vopr- en achternaam van de woningcontroleur: *Anke Meus*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer: *+3216247553*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Anke Meus op 05/07/2023 11:31

Administratieve eenheid: *IGS Best Wonen tussen Zoet & Zout (Tienen)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA23-010287*

Adres: *Kapelstraat 3, 3300 Tienen*

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw: *Gesloten bebouwing: kelder, gelijkvloers en 3 verdiepingen*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Kapelstraat 3, 3300 Tienen, Eengezinswoning*

Beschrijving: *Eengezinswoning met op het gelijkvloers: keuken, 4 woonlokalen, aparte WC, garage en tuin. Op de 1e verd.: slaapkamer met ingesloten badkamer met WC, 3 woonlokalen. Op de 2e verd.: slaapkamer met ingesloten badkamer met WC, 3 woonlokalen. Op de 3e verd. (onderdak): 3 woonlokalen*

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 / ...	☐	☐	☐
VOCHTSCHADE				
12	vochtschade plafond gemeenschappelijke delen <i>beperkt / ernstig / zeer ernstig</i>	☐	☐	☐
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 (trappenhuis, inkomhal, kelder...) <i>beperkt / ernstig / zeer ernstig</i>	☐	☐	☐
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 (trappenhuis, inkomhal, kelder...) <i>beperkt / ernstig / zeer ernstig</i>	☐	☐	☐
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	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.

Oppervlakte woning m²

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

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 ☐

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- én 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 / 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
3	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

I	II	III
0	0	0

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
3	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:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

113: - *de muur in de keuken en rond het raam in het WC op het gelijkvloers is onvoldoende afgewerkt*

222: - *in het woonlokaal op het gelijkvloers aan de achterkant van de woning is een vast raam. Er is onvoldoende verluchting mogelijk.*

225: - *de badkamers op de 1e en 2e verd. hebben geen verluchting die rechtstreeks in contact staat met de buitenlucht*

Bijkomende opmerkingen: - *beginnende roestvorming zichtbaar op de I-profielen in de kelder*

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	232
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	240
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	26

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	16
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	20

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

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **20** personen (= kleinste aantal)