



Aangetekend

ALZ. DTWSM

Aan MALUVER NV
Antwerpsesteenweg 460
9040 Gent
België

Contactpersoon

Kim Deroose
+3292667586
Kim.Deroose@stad.gent

Datum

3 april 2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk
KD/HP22-017129

**Besluit conformiteitsonderzoek - niet ongeschikt/woning voldoet
Overpoortstraat 118, 9000 Gent**

Beste heer/mevrouw,

Onlangs werd een conformiteitsonderzoek uitgevoerd op bovenvermeld adres. Daarbij ging een wooncontroleur na of voldaan is aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het plaatsbezoek kwam tot stand na een verzoek tot onderzoek die wij op onze dienst mochten ontvangen.

Op basis van het technisch verslag werd vastgesteld dat de woning voldoet aan de vereisten van de Vlaamse codex Wonen van 2021. Bijgevolg besluit de burgemeester dat de woning voldoet en niet ongeschikt- en/of onbewoonbaar wordt verklaard. Het besluit van de burgemeester, inclusief conformiteitsattest, kan u als bijlage terugvinden bij deze brief.

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 technische verslag van het onderzoek opvragen.

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

- De woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Er grote werken aan de woning worden uitgevoerd zoals vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- De woning onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- De afdeling Premies en Woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen een proces-verbaal opstelt.

Het conformiteitsattest doet geen uitspraak over de stedenbouwkundige verplichtingen. De Vlaamse Codex Wonen 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: overzicht van de restgebreken
Besluit van de burgemeester



De burgemeester

Besluit

2023_BURG_00561 Besluit niet ongeschikt en niet onbewoonbaar - Overpoortstraat - 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, artikel 3.13.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid boek 3, deel 5 en boek 5, delen 6 en 7;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid boek 3, deel 6 en boek 5, delen 6 en 7;
- Ministerieel Besluit van 19 juli 2017 tot vrijstelling van de burgemeester van Gent van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen;
- Besluit van de administrateur-generaal van 5 september 2016 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen;
- Besluiten van de burgemeester van 8 augustus 2013, 24 augustus 2015, 10 februari 2016, 28 januari 2021, 7 mei 2021, 3 augustus 2021 en 27 januari 2022 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

Op 28/11/2022 is er een verzoek ontvangen om de woning te Overpoortstraat 118, 9000 Gent, kadastraal gekend 5 E 60124/2 bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Er werd op 24/03/2023 een technisch verslag opgesteld door een woningcontroleur bij de Stad Gent, Botermarkt 1 te 9000 Gent.

Op basis van het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning(en), gelegen Overpoortstraat 118, 9000 Gent, kadastraal gekend 5 E 601Z4/2, conform is in de zin van artikel 1.3, § 1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De woning(en) vertoont/vertonen aldus 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 geen 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 woningcontroleur.

Rekening houdend met voormelde beoordeling, wordt tevens beslist tot afgifte van een conformiteitsattest (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 3, deel 3, artikel 3.6, § 1).

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overpoortstraat 118 c-attest (deel van de beslissing)
- Overpoortstraat 118 technisch verslag en samenvatting

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De woning(en) gelegen Overpoortstraat 118, 9000 Gent, kadastraal gekend 5 E 601Z4/2, 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/zijn dus conform in de zin van artikel 1.3, § 1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en dit na onderzoek in de zin van artikel 3.12 e.v. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2:

Een conformiteitsattest wordt afgeleverd voor de woning(en) die wordt/worden 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 wordt geweigerd, dient het conformiteitsattest zoals toegekend per huidig besluit als niet bestaande te worden beschouwd.

Artikel 4:

De woning(en) gelegen Overpoortstraat 118, 9000 Gent, kadastraal gekend 5 E 601Z4/2, is/zijn niet ongeschikt en niet onbewoonbaar.

Artikel 5:

Dit besluit wordt betekend aan de houder(s) van het zakelijk recht en de bewoner(s) die volgens de bevolkingsregisters op dat adres zijn ingeschreven.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

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.

Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen, met een gemotiveerd verzoekschrift, beroep aangetekend worden binnen de dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit. Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd naar: Wonen in Vlaanderen, Beroepen Woningkwaliteit, Havenlaan 88 bus 40 C, 1000 Brussel.

 Elektronisch ondertekend op
30/03/2023 om 14:30:49 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
29/03/2023 om 11:23:52 (GMT+02:00)
door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2023_BURG_00561 - Besluit niet ongeschikt en niet onbewoonbaar - Overpoortstraat - 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	Overpoortstraat 118
postnummer en gemeente	9000 Gent
kadastrale ligging	44805,E,0601/02Z004
beschrijving	woonkamer; keuken, 2 slaapkamers, berging, badkamer - toilet

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek	24/03/2023
voor- en achternaam van de woningcontroleur	Bart De Groote

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

0

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 3 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹	24/03/2023
datum afgifte ²	
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	Mieke Hullebroeck	Mathias De Clercq
handtekening		

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

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): *EN22-013918*

Datum van het onderzoek: *24/03/2023*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Bart De Groote*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer: *09 266 76 03*

Handtekening:

*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Bart De Groote op 24/03/2023 17:05*

Administratieve eenheid: *Stad Gent - Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (Gent)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA19-011234*

Adres: *Charles de Kerchovelaan 423 / Charles de Kerchovelaan 451 / Overpoortstraat 142 / Overpoortstraat 118, 9000 Gent*

Kadastrale ligging: *44805,E,0601/02Z004*

Algemene beschrijving van het gebouw: *hoekpand in gesloten bebouwing met 7 ingerichte bouwlagen*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Overpoortstraat 118, 9000 Gent, 1ste verdieping - vooraan rechts (Overpoortstraat)*

Beschrijving: *woonkamer, keuken, 2 slaapkamers, berging, badkamer - 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 *waameembare* 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 (trappenhuis, 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 (trappenhuis, 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	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: 1ste verdieping
Nummer:
Locatie: vooraan rechts (Overpoortstraat)

Oppervlakte woning 42,22 m²

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
- 252 de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

daken kleiner dan 16m² / daken
groter dan 16m²

*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

	I	II	III
Aantal	0	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	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

	I	II	III
	0	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.

Bijkomende opmerkingen:

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 **3** personen (= kleinste aantal)

Samenvatting onderzoek van 24/03/2023 voor entiteit EN22-013918

Woningcontroleur: Bart De Grootte (Gent)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Overpoortstraat 118, 9000 Gent met een eindbeoordeling **conform**.

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Woning Overpoortstraat 118, 9000 Gent vooraan rechts (Overpoortstraat) 1ste verdieping

Oppervlakte: 42,22m²

Gebreken in de woning

nihil

