

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	Gentse steenweg 214
postnummer en gemeente	9300 Aalst
kadastrale ligging	41302,C,1246/00N002
beschrijving	woonkamer, keuken, Wc, berging en garage (gelijkvloers) badkamer en 2 slaapkamers (1ste verdiep) ingerichte zolderkamer en berging (2de verdiep) kelder

Conformiteitsonderzoek	
Gegevens van het conformiteitsonderzoek	
datum van het onderzoek	09/01/2025
voor- en achternaam van de woningcontroleur	Els Vandoren

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 8 personen.

Opmerkingen	
Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.	

Ondertekening

datum attest ¹ 09/01/2025

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
---------	-----------------------	-----------------

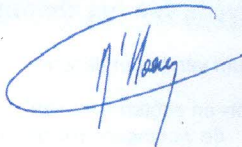
voor- en achternaam	Tom Chanet Diensthooft Wonen	Christoph D'Haese
---------------------	---------------------------------	-------------------

Voor de algemeen directeur
bij machtiging

handtekening

Elektronisch ondertekend op
30/01/2025 door Tom Chanet,
diensthooft vergunningen en wonen

Elektronisch ondertekend op
29/01/2025 door Christoph Eddy
D'Haese, Aangewezen burgemeester



Privacyverklaring: <https://www.aalst.be>

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): EN18-076833	
Datum van het onderzoek: 09/01/2025	
Voor- en achternaam van de woningcontroleur: Els Vandoren	Handtekening:  Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK door Els Vandoren op 17/01/2025 11:42
Erkeningsnummer van de woningcontroleur: ERK25-00000006	
Telefoonnummer: +32470207462	
Administratieve eenheid: / (Aalst)	

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

Dossiernummer (gebouw): PA18-023463
Adres: Gentse steenweg 214, 9300 Aalst
Kadastrale ligging: 41302,C,1246/00N002
Algemene beschrijving van het gebouw: rijwoning met 3 woonlagen

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: Gentse steenweg 214, 9300 Aalst, Eengezinswoning
Beschrijving: woonkamer, keuken, Wc, berging en garage (gelijkvloers) badkamer en 2 slaapkamers (1ste verdiep) ingerichte zolderkamer en berging (2de verdiep) kelder

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

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 gebouw (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 gebouw (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	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:

Volgende gebreken zijn weggewerkt:

- Er is geen overmatig gebruik meer van stekkerblokken en ook geen gebruik meer van stekkerblokken als vaste installaties.

- Het kookfornuis is voorzien van een RHT-slang met een afsluitbaar gaskraantje.

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 105,97 m²

Verdieping: Eengezinswoning

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 badfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij

☐

185 privé-toilet (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 badfunctie			
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie			
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 251 en 252 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.	in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen		
253	de woning voldoet niet aan de vereiste energienorm of er kan niet worden aangetoond dat de woning voldoet aan de vereiste energienorm quotering in rubriek 253 vanaf 01/01/2030 kan alleen als het energielabel lager is dan: voor open en halfopen bebouwing: vanaf 01/01/2030: label E vanaf 01/01/2035: label D vanaf 01/01/2040: label C voor appartementen en gesloten bebouwing: vanaf 01/01/2030: label D vanaf 01/01/2035: label C			
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
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.

Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

Bijkomende opmerkingen:

- Volgende gebreken zijn weggewerkt:
- Het raam op de zolderkamer is hersteld. Er is een vast raam van gemaakt.
 - De trapleuning naar de zolderverdieping werd aangepast.
 - Een borstwering werd geplaatst rond het trapgat van de 1ste verdieping.
 - Voor het raam van de slaapkamer achteraan is een borstwering geplaatst.

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 m²)	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

8

 personen (= kleinste aantal)