

Aan de heer Erik Verbeeck
Sint-Michielsstraat 43

3620 Gellik

Wonen-Vlaanderen

Kon. Albert II-laan 19, bus 40
1210 Brussel
Tel. 02 553 82 98 - Fax 02 553 82 55
E-mail: wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

cc. Vrederecht Maasmechelen t.a.v. Jan Vandeborne, vrederechter

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk
	Rolnummer 11A1209 – rep.R 539	46/6200927 – 70000 12637
vragen naar / email	telefoonnummer	datum
Sigrid Debruyne Sigrid.debruyne@rwo.vlaanderen.be	02 553 82 79 (enkel op vrijdag)	13/04/2012

Betreft: Resultaat woningonderzoek Verbeeck - Keulen

Geachte heer,

Gevolg gevend aan het vonnis van 3/02/12 van het Vrederecht Maasmechelen, werd uw woning op 7/03/2012 onderzocht door de heer Jan Crombez, bevoegd onderzoeker bij ons agentschap.

Het onderzoeksverslag wordt overgemaakt aan de heer Vandeborne, vrederechter te Maasmechelen, en aan de heer Keulen, eigenaar-verhuurder van de woning.

In het licht van de vaststellingen bij dit onderzoek werd ook uw eventueel recht op huursubsidie opnieuw onderzocht.

De huursubsidie werd eerder bij herhaling geweigerd omdat de woning niet aangepast bleek voor bewoning door een bejaarde, én omdat ze niet conform is met de minimumkwaliteitseisen gesteld aan huurwoningen in de Vlaamse wooncode.

U betwistte de onaangepastheid omwille van het ontbreken van een slaapkamer op het gelijkvloers door te stellen dat er wel degelijk ruimte was om slaapgelegenheid te voorzien op de gelijkvloerse verdieping. U stuurde ons op 19/07/2011 een foto met een bed tussen salonzetels om aan te tonen dat dit ook gebeurde. Op 7/03/2012 was er ook, zij het op een andere plaats, een bed aanwezig op het gelijkvloers. Op de zitting van 3/02/2012 verklaarde u dat het bed sinds een viertal weken beneden staat. Het blijft dus onduidelijk of er al dan niet een permanente slaapkamer werd ingericht die zonder trappen bereikbaar is.

Belangrijker evenwel bij het technisch onderzoek van 7/03/2012 is de vaststelling dat uw woning nog steeds niet voldoet aan de minimumkwaliteitseisen van de Vlaamse wooncode.

Er is een barst in de zijgevel die stabiliteitsproblemen kan meebrengen.

Op verschillende plaatsen werden vochtproblemen vastgesteld (binnen- en buitenmuren op gelijkvloers, verdiepingen en in de kelder).

Er werden werken uitgevoerd aan de elektrische installatie, maar er kon geen positief keuringsattest worden voorgelegd. Bovendien is de wasmachine in de badkamer opgesteld binnen de gevarenzone voor elektrocutie (beschermvolume 2).

Voor meer details verwijst ik naar het verslag dat als bijlage wordt meegestuurd.

Het spijt me dan ook u te moeten medelen dat de tussenkomst in de huurprijs voor uw verhuis naar deze woning definitief geweigerd wordt.

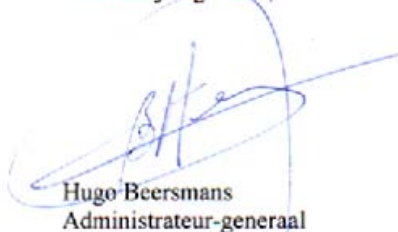
Als maximumtermijn voor een geldige aanvraag geldt immers negen maanden na verhuis. Deze termijn werd ondertussen ruim overschreden zonder dat de ongeschiktheid van de woning werd opgeheven.

Betwistingen over de verantwoordelijkheid van huurders en verhuurders behoren niet tot de bevoegdheid van ons agentschap. Het technisch verslag benoemt en beschrijft dus enkel de vastgestelde gebreken bij het plaatsbezoek van 7 maart 2012.

Wel is het zo dat op basis van de vaststelling van de ongeschiktheid, door ons agentschap de procedure kan worden opgestart om de woning op te nemen op de inventaris van ongeschikte woningen.

Aangezien dit belangrijke gevolgen heeft voor de eigenaar van de woning (o.m. mogelijke heffingsplicht) wordt een kopie van het technisch verslag daarom overgemaakt aan de eigenaar-verhuurder.

Vriendelijke groeten,



Hugo Beersmans
Administrateur-generaal

BIJLAGE: technisch verslag 70000-12637

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN WONINGEN

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer van de zelfstandige woning 70000-12637

Datum van het onderzoek: 07/03/2012 Tijdstip: 15:30 tot 16:30

Naam van de onderzoeker: Jan Crombez

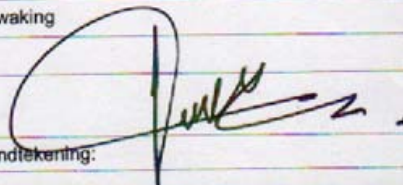
Hoedanigheid van de onderzoeker: controleur kwaliteitsbewaking

Administratieve eenheid: Wonen-Vlaanderen

Adres: Koning Albert II-laan 19 bus 40
1000 Brussel

Telefoon: 02/553.84.38

Handtekening:



A.2. Identificatiegegevens van het gebouw

Dossiernummer (gebouw): 70000-12637

Adres: Sint-Michielsstraat 43
3620 Lanaken

Kadastrale ligging: Afd. 5 Sect. C Nr(s). 382H

Algemene beschrijving van het gebouw:
Huis met 2 bouwlagen onder de kroonlijst.

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

(enkel in te vullen wanneer de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Adres:

Beschrijving:

Huis met 2 bouwlagen onder de kroonlijst.

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

Naam van de houder: erfgename Keulen Henry

Adres: p/a Gasthuisstraat 20
3620 Lanaken

Geboortedatum of rijksregisternummer: 36072922303

Handelsregisternummer:

BTW nummer:

RSZ nummer:

Aard van het zakelijk recht: ☒ volle eigendom
☐ vruchtgebruik
☐ recht van opstal of erfpacht

Onverdeeldheid: Ja

Is tevens verhuurder: Nee

Naam van de houder: Keulen Nicolaas

Adres: Gasthuisstraat 20
3620 Lanaken

Geboortedatum of rijksregisternummer: 50051538754

Handelsregisternummer:

BTW nummer:

RSZ nummer:

Aard van het zakelijk recht: ☒ volle eigendom
☐ vruchtgebruik
☐ recht van opstal of erfpacht

Onverdeeldheid: Ja

Is tevens verhuurder: Nee

Naam van de houder: Keulen Julien

Adres: Blindestraat 18
3740 Bilzen

Geboortedatum of rijksregisternummer: 33091225148

Handelsregisternummer:

BTW nummer:

RSZ nummer:

Aard van het zakelijk recht: ☒ volle eigendom
☐ vruchtgebruik
☐ recht van opstal of erfpacht

Onverdeeldheid: Ja

Is tevens verhuurder: Nee

A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder(s) van de hoofdverblijfplaats of de kamer

(enkel in te vullen als de verhuurder niet de hierboven vermelde houder van het zakelijk recht is)

Naam van de verhuurder: Keulen Theo

Adres: Kampveldweg 1 bus A
3740 Bilzen

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW nummer:

RSZ nummer:

Deel B: Gebouw

In dit gedeelte wordt een globale beoordeling gedaan van het GEBOUW waarin zich de woning / kamer bevindt. De beoordeling van het gebouw gebeurt in principe van binnenuit. Zij is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het ganse 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 / ...

☐

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen ernstig / zeer ernstig

☒☐

omschrijf (locatie):

De linkse (gecementeerde) zijgevel van het hoofdgebouw vertoont een verticale barst van nok tot maaiveld. De gevel staat lichtjes bol met het centrum van de uitbuijing ter hoogte van voormalde barst. Ook is er een verticale afbarsting van dakrand tot maaiveld tussen linkerzijgevel en achtergevel van het hoofdgebouw.

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen ernstig / zeer ernstig

☐☐

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur ernstig / zeer ernstig

☐☐

TECHNISCHE INSTALLATIES

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van ernstig risico op elektrocutie/brand ☒

omschrijf:

- De gebreken zoals omschreven op het technisch verslag dd. 27/01/2011 zijn hersteld. De conformiteit van de herstellingen kon echter nog niet worden aangetoond met een geldig keuringsattest.

- In de badkamer wordt in het beschermvolume 2 rond de douche (op minder dan 60cm afstand) een aangesloten wasmachine aangetroffen. De aansluitpunten voor de wasmachine, met uitzondering van het stopcontact, bevinden zich eveneens in deze zone. Elektrische toestellen van klasse I mogen niet opgesteld worden in de directe omgeving van douche of bad. Er dient een min. afstand van 100cm te zijn. Indien de elektrische installatie, zoals in dit geval, beveiligd is met een verliesstroomschakelaar van 30mA mag de tusseneffstand terug gebracht worden tot 60cm.

Door de (ongelukkige) opstelling van de aansluitpunten voor een wasmachine is een conforme en veilige opstelling van de wasmachine op die manier niet mogelijk. Het is aanbevolen om de aansluitpunten (watertoevoer, afvoer) te verplaatsen buiten het beschermvolume 2 rond de douche.

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van ernstig risico op ontplofing/brand ☐

7 WATER

71 hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners ☐

BRANDVEILIGHEID

8 BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid

EINDBEOORDELING deel B

Aantal

$$\text{TOTAAL DEEL B} = (\text{kolom I} \times 1) + (\text{kolom II} \times 3) + (\text{kolom III} \times 9) + (\text{kolom IV} \times 15) =$$

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15
I	II	III	IV
0	1	0	1
18			

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor het GANSE GEBOUW.

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar DE WONING ongeschikt te verklaren.

- ☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

Opmerkingen :

Deel C: Woning

In dit gedeelte wordt enkel een BEOORDELING gedaan van de afzonderlijke WONING binnen het gebouw.
De beoordeling gebeurt in principe van binnenuit.
Zij is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:	
nummer:	
locatie:	

Oppervlakte Woning: 128,60 m²

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL VAN DE WONING

9 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHT

- 91 insijpelend vocht plaatselijk/op meerdere plaatsen ☐ ☐
- 92 condenserend vocht met schimmelvorming niet-algemeen/algemeen ☐ ☐

AFWERKING van de bovenste plafonds

- 93 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt/ernstig ☐ ☐

10 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHT

- 101 opstijgend vocht niet-algemeen/algemeen ☒ ☐
- 102 doorslaand vocht niet-algemeen/algemeen ☒ ☐
- 103 condenserend vocht met schimmelvorming niet-algemeen/algemeen ☐ ☐

omschrijf (locatie):

101:

Onderaan meerdere buiten- en binnenmuren op het gelijkvloers worden ernstig verhoogde vochtwaardes opgemeten. Daarbij worden ook vochtschades vastgesteld zoals donkere verkleuringen in de muurafwerking en verpulverend pleisterwerk (muren langs inkomdeur en in de leefkamer links). De muren van de kamer rechts zijn onderaan betegeld (lambrisering). De betegelingen vertonen uitslag van zouten. De onderzijde van de schouwmantel in de leefkamer links vertoont eveneens sporen van vocht. De wanden van de badkamer, ingericht in de achterbouw, zijn bekleeft met houten voorzetwanden.

102:

De buitenmuren van de slaapkamers op de verdieping vertonen sporen van aantasting door vocht. Zeer ernstig verhoogde vochtwaardes worden opgemeten over gehele muuroppervlakten. Als gevolg daarvan staat het behangwerk van de muren vochtig en met blazen.

AFWERKING van de buitenmuren

- 104 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt/ernstig ☐ ☐

11 RAMEN EN DEUREN

- 111 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) niet-algemeen/algemeen ☐ ☐

12 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHT

- 121 vochtschade niet-algemeen/algemeen ☐ ☐

DEKVLOER

- 122 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt/ernstig ☐ ☐

BINNENSTRUCTUUR

13 KELDER(S)

VOCHT

- 131 vochtige keldermuren/-vloer ☐
- 132 onder water / huis- of kelderzwam aanwezig ☐

14 BINNENWANDEN

VOCHT

- 141 opstijgend vocht niet-algemeen/algemeen ☒ ☐

		categorie			
		I	II	III	IV
		1	3	9	15
142	condenserend vocht met schimmelvorming omschrijf (locatie): 141: zie opmerkingen onder rubriek (101)				
AFWERKING van de binnenwanden					
143	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt/ernstig				
15 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning					
AFWERKING van de plafonds					
151	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt/ernstig				
DEKVLOEREN					
152	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt/ernstig				
16 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN					
161	trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/ gebreken /...) beperkt/ernstig				
162	trap naar een woonfunctie ontbreekt				
INSTALLATIES EN COMFORTEISEN					
17 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE					
171	lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) met gebreken/niet aanwezig				
172	gootsteen (met aanvoer van warm en koud water) met gebreken/niet aanwezig				
173	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) met gebreken/niet aanwezig				
174	badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij				
175	privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning met gebreken/niet aanwezig				
176	Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie (Niet-functionerende installaties en installaties niet conform de regels van de kunst worden als onbestaande beschouwd in onderstaande vaststellingen)				
18 ELEKTRICITEIT					
181	geen stopcontact in de functie leefkamer				
182	geen stopcontact in één of meerdere slaapkamerfuncties				
183	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie				
184	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt				
185	indicatie van ernstig risico op elektrocutie				
19 VERWARMING					
191	de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk (aangepaste afvoer of energietoevoer (indien elektriciteit: aangepast apart circuit) ontbreekt of andere)				
20 LICHT					
201	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (vertikaal + schuin) is minder dan 1 m² ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer onvoldoende natuurlijke verlichting in één of meerdere slaapkamerfuncties				
202	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld				
21 LUCHTKWALITEIT					
211	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer				
212	er is onvoldoende verluchting mogelijk in één of meerdere slaapkamerfuncties				
213	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken				
214	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer				

- 215 er is onvoldoende ventilatie mogelijk in functie WC ☐
- 216 indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging ☒

omschrijf:

216:

In de badkamer is eveneens de mezzotitel opgesteld voor de centrale verwarming.
De uitmonding van de bovendakse vaste schoorsteen is onvoldoende hoog boven het
dakvlak voorzien.
(ps. in tegenstelling tot de norm ter zake is de permanente toevoer van
verbrandingslucht voorzien bovenaan het lokaal in plaats van onderaan.)

22 TOEGANKELIJKHEID

- 221 de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein ☐
- 222 de woning is niet veilig toegankelijk (vb. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen,...) ☐

- 223 een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning ☐
- 224 woning niet slotvast afsluitbaar ☐

23 TOTALE NETTO-VLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

- 231 totale netto-vloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m² ☐

EINDBEOORDELING deel C

Aantal

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

EINDBEOORDELING WONING

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 :

Andere opmerkingen:

- Hoewel de woning is uitgerust met een centrale verwarming (mezzotitel + radiatoren in alle lokalen) wordt de woning door de bewoners momenteel verwarmd met een kolenkachel in de eethoek langs de keuken (achterbouw) en met een mobiel verwarmingstoestel op basis van petroleum. (zbro kamin of dergl.) in de leefkamer links vooraan.
- Ik heb de bewoner attent gemaakt op het risico op Co-vergiftiging bij gebruik van dergelijke toestellen en aangemaand deze beperkt te gebruiken alsook bij gebruik steeds goed de ka-mer(s) te ventileren.
- Het is eveneens aangewezen om de eetkamer (keuken achterbouw) te voorzien van een permanente toevoer van verbrandingslucht noodzakelijk voor de veilige en conforme werking van de aangetroffen kolenkachel.
- Verwering van het buitenschrijnwerk van de keuken, eethoek, badkamer en wc.
- De kieren rondom de kaders het verweerde raam van het wc zijn dichtgestopt. Het raam kan door de maatregelen die genomen zijn tegen koude trek niet geopend worden.
- De eethoek en de keuken kunnen niet rechtstreeks worden ventileren. Het opengaand raam van de eethoek geeft uit in de veranda. Bovendien zit het opengaand deel van het raam vastgeschilderd. De keuken kan slechts worden ventileren via de achterdeur maar ventileren via deuren komt volgens onze richtlijnen niet in aanmerking.
- Het glaspaneel langs het front van de kolenkachel aangetroffen in de eethoek is beschadigd. De opening is gedicht met een hard geworden specie.
- Gebrekkige afwerking van de muren van de badkamer. (zie ook opmerking 101-102)
- Ernstig verhoogde vochtwaardes worden opgemeten langs de betegelde vloeren van het gelijkvloers.
- Geen balustrade langs het bordes, parallel langs de keldertrap. Een leuning langs de keldertrap ontbreekt eveneens.
- Vochtige kelder.
- Gebrekkige en verwaarloosde afwerking van de linkse zijgevel van de achterbouw.
- Geen onderzoek van de zolder.

Deel D: Bezettingnorm

D.1. TOELICHTING

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto-vloeroppervlakte ervan.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben

D.2. BEREKENING

totale netto-vloeroppervlakte(in m²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104		
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	128	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen):		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13	

Vanaf 112 m² netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon

aantal woonlokalen:

mogelijk aantal personen (te omcirkelen):

1	2	3	4	5	6	8
2	2	3	5	8	10	12

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon

D.3. BESLUIT

Deze woning is aangepast voor een bezetting van 12 personen (=kleinste aantal) ←