



MV/HH/Wonen - LR

Autonoom gemeentebedrijf voor vastgoedbeheer en
stadsprojecten- VESPA, AUTOGEMB
Paradeplein 25
2018 Antwerpen
België

Stuur alle briefwisseling naar:
Het college van burgemeester en schepenen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

Betreft: Beslissing tot ongeschikt en onbewoonbaarheid voor de woning(en) te de Robianostraat 67, 2150 Antwerpen

Geachte

Hierbij stuur ik u de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid van de burgemeester voor de volgende woning(en):

- gelijkvloers bouwlaag
- 1ste verdieping bouwlaag
- 2de verdieping bouwlaag

Als er nog een geldig conformiteitsattest voor de woning(en) was, dan vervalt dit conformiteitsattest vanaf de datum van de beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Wat betekent dit voor u?

- Deze beslissing geldt als officiële kennisgeving van de opname van de woning(en) in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).
- U betaalt een belasting als de woning op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 maanden op deze inventaris staat. Het basisbedrag is 1.200 euro per kamer/jaar en 3.500 euro per woning/jaar.

Meer informatie krijgt u bij de dienst Eigendomsbelasting van de stad Antwerpen. Contacteer hen via eigendomsbelasting@antwerpen.be of ga naar www.antwerpen.be/belastingen.

Wat moet u doen?

- Herstel alle gebreken.
Hou rekening met de stedenbouwkundige voorschriften en woonkwaliteitsnormen. Vraag gratis advies bij een woonkantoor in uw buurt. Maak een afspraak via www.antwerpen.be/afpraak of bel naar 03 338 60 66.
- Vraag na het herstellen van alle gebreken een conformiteitsattest aan
 - via <https://eloket.antwerpen.be/nl/aanvraag/conformiteitsattest> of
 - in een woonkantoor in uw buurt

Bent u niet akkoord met de beslissing?

U kunt tegen deze beslissing in beroep gaan bij de Vlaamse Minister van Wonen. Om volledig te zijn moet het beroep aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het beroep moet aangetekend verzonden worden naar volgend adres:
 - Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Beroepen
 - Koning Albert II-laan 15 bus 253
 - 1210 Brussel
- U kan beroep indienen tot 30 dagen na de kennisgeving van de beslissing;
- U dient het beroep zelf in of laat dit doen door iemand die u rechtsgeldig mag vertegenwoordigen;
- In uw beroepschrift vermeldt u
 - het adres van de woning
 - de beslissing waartegen u beroep indient en
 - de reden van het beroep;
- Op het moment dat u beroep indient, moet de woning nog bestaan.

Let op!

Het is strafbaar om een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning te verhuren.

Nog vragen?

Contacteer ons via 03 338 68 57 of vh.wonen@antwerpen.be.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet
dienst Handhaving Wonen

Datum
2 juni 2025

Ons kenmerk
HP25-00004631

Contact
03 338 68 57 of vh.wonen@antwerpen.be



Beslissing ongeschikt en onbewoonbaar van een woning (conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De burgemeester van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6;

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 januari 2016 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de gemeente Antwerpen;

Gelet op het besluit van de burgemeester van Antwerpen van 22 februari 2019 met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking en het aanwijzen van woningcontroleurs bevoegd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren, zoals tot op heden gewijzigd;

Gelet op het verzoek van belanghebbende van 18 februari 2025;

Gelet op het technisch(e) verslag(en) van 19 maart 2025 voor de woning(en) gelegen

- EN21-017036 de Robianostraat 67 bus 0.0, 2150 Antwerpen - Gelijkvloers - bouwlaag
- EN19-021707 de Robianostraat 67 bus 1, 2150 Antwerpen - 1ste verdieping - bouwlaag
- EN18-092492 de Robianostraat 67 bus 2, 2150 Antwerpen - 2de verdieping - bouwlaag

te de Robianostraat 67, 2150 Antwerpen met kadastrale ligging 11007A0116/00W000, gebreken vertoont;

Overwegende dat bij brief van 27 maart 2025 de eigenaar, de bewoners, evt. verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch(e) verslag(en) met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken;

Overwegende dat betrokkenen niet hebben bewezen dat de gebreken werden hersteld.

Overwegende dat deze woning(en) gebreken vertoont die direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaken;

Overwegende dat de woning(en) gebreken van categorie II en III heeft;

Beslissing:

Art. 1. De woning(en) gelegen

- EN21-017036 de Robianostraat 67 bus 0.0, 2150 Antwerpen - Gelijkvloers - bouwlaag
- EN19-021707 de Robianostraat 67 bus 1, 2150 Antwerpen - 1ste verdieping - bouwlaag
- EN18-092492 de Robianostraat 67 bus 2, 2150 Antwerpen - 2de verdieping - bouwlaag

te de Robianostraat 67, 2150 Antwerpen met kadastrale ligging 11007A0116/00W000 zijn ongeschikt en onbewoonbaar.

Als er nog een geldig conformiteitsattest voor de woning(en) was, dan vervalt dit conformiteitsattest vanaf de datum van dit besluit.

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de staat van de woning(en) recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk twee gebreken van categorie II of III. Dit is het geval bij de woning(en) gelegen

- EN21-017036 de Robianostraat 67 bus 0.0, 2150 Antwerpen - Gelijkvloers - bouwlaag
- EN19-021707 de Robianostraat 67 bus 1, 2150 Antwerpen - 1ste verdieping - bouwlaag
- EN18-092492 de Robianostraat 67 bus 2, 2150 Antwerpen - 2de verdieping - bouwlaag

Art. 2. De burgemeester beslist dat als de veiligheid en/of de gezondheid van de bewoners van bovenvermelde woning(en) in het gedrang is of indien er mensonwaardige levensomstandigheden worden vastgesteld, er zal worden overgegaan tot herhuisvesting van de bewoners.

De burgemeester beslist dat wanneer de bewoners dienen te worden herhuisvest, de kosten die hiervoor worden gemaakt verhaald worden op de eigenaar(s) of op de persoon die de woning(en) verhuurde of ter beschikking stelde.

Art. 3. De woning(en) wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit heeft tot gevolg dat de houder van het zakelijk recht op de woning(en), behoudens vrijstelling of opschorting, jaarlijks een gemeentelijke heffing moet betalen.

Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

Art. 4. Zolang de woning(en) niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het rechtstreeks of via tussenpersoon verhuren, ter beschikking of te huur stellen van de woning(en) met het oog op bewoning strafbaar en kan bestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25 000 euro.

Op basis van volgende verzwarende omstandigheden kan het verhuren van de woning(en) als hoofdverblijf bestraft worden met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en/of een geldboete van 1000 tot 100 000 euro:

- als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;
- als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de leiding heeft.

Art. 5. Er rust een recht van voorkoop op de woning(en) ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in de gemeente en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat.

Art. 6. De werken die nodig zijn om de woning(en) opnieuw conform te maken, moeten worden uitgevoerd door de houder van het zakelijk recht. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester. Dergelijke melding wordt behandeld als een verzoek tot het afleveren van een conformiteitsattest. De houder van het zakelijk recht dient daarnaast bij de melding de nodige keuringsattesten, daterend van na de datum van het besluit, voor te leggen, in het geval de betreffende attesten verband houden met de vastgestelde gebreken. Door de afgifte van het conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opgeheven.

De afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

Art. 7. Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning(en).

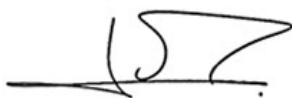
Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

Art. 8. Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden. Om ontvankelijk te zijn moet het beroep aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het beroep wordt met een beveiligde zending ingediend op volgend adres: Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Beroepen, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel.
- De maximale termijn om beroep in te dienen is 30 dagen vanaf de betekening van de beslissing.
- Het beroep wordt ingediend door één van de bevoegde personen of door een persoon die het bewijs levert dat hij de voormelde personen rechtsgeldig mag vertegenwoordigen.
- Het verzoekschrift vermeldt de beslissing waartegen beroep wordt aangetekend, het adres van de woning die het voorwerp uitmaakt van het beroep en de reden van het beroep.
- De woning waarover het beroep gaat, bestaat nog altijd op het moment dat u de beveiligde zending verstuurt waarmee het beroep wordt aangetekend.

Gedaan te Antwerpen, op 2 juni 2025

voor de algemeen directeur
bij machtiging van 27 september 2022



Michael Kegels
bedrijfsdirecteur

voor de waarnemend burgemeester, verhinderd
de gemachtigde schepen
bij machtiging van 27 februari 2025



Ken Casier
waarnemend burgemeester

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): *EN19-021707*

Datum van het onderzoek: *19/03/2025*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Johan Wybouw*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur: *ERK24-000065*

Telefoonnummer: *+323387984*

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Johan Wybouw op 24/03/2025 13:53*

Administratieve eenheid: *Maatschappelijke Veiligheid - Handhaving Wonen (Antwerpen)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA18-051093*

Adres: *de Robianostraat 67, 2150 Antwerpen*

Kadastrale ligging: *11007,A,0116/00W000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Halfopen appartmentsgebouw met drie bouwlagen onder de kroonlijst, een plat dak en een kelder. Er zijn 3 appartementen in het gebouw.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Numer, letter, verdieping: *de Robianostraat 67 (1), 2150 Antwerpen, 1ste verdieping - bouwl laag*

Beschrijving: *Zelfstandige woning bestaande uit een leefkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een apart 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 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
1	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:

41: *Het terras achteraan van de woning op de eerste verdieping vertoont een beperkte vorm van betonrot.*

61: *In de keuken van de woning op de eerste verdieping is het gasfornuis aangesloten met een zwarte elastomeren gasslang waarvan de vervaldatum ontbrak of niet bepaald kon worden. Deze moet vervangen worden door een (gele) RHT-gasslang met het keurmerk AGB/BGV of door een vaste gasleiding.*

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: <u>1ste verdieping</u>
Nummer: <u>1</u>
Locatie: <u>bouwlager</u>

	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 scheidsmuren)

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
	2	3	1

AANTAL DEEL B (overdracht)	I	II	III
	1	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

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
3	4	1

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.

113: *Rechts naast de inkomdeur van het gebouw ontbreekt de nodige afwerking. Er ontbreken ook tegelplinten.*

193: *In de keuken zijn geen 2 vrije geaarde stopcontacten op een bruikbare plaats aanwezig. Stopcontacten die permanent in gebruik zijn (bv. voor de aansluiting van een koelkast, een elektrisch toestel voor de productie voor sanitair warm water, elektrische kookplaten, en dergelijke) worden buiten beschouwing gelaten. Ook stopcontacten achter een kast of wandmeubel of op plintheogte komen niet in aanmerking*

226: *Er is geen verluchting, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, voorzien in het apart toilet.*

227: Categorie 3

In de gemeenschappelijke kelder hangt een gasketel type C waarvan enkel de rookgasafvoer naar buiten werd gebracht. Het toestel haalt de zuurstof nodig voor de verbranding uit de ruimte waarin het is opgesteld. Er is geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.

233: *De borstwering in de leefkamer en de keuken is slechts 71.5 cm hoog. Deze dient ten minste 75 cm hoog te zijn. Er bestaat valgevaar. De raamopening moet voorzien worden van een stevige en voldoende hoge borstwering.*

Een balustrade / borstwering wordt als veilig beschouwd wanneer:

- ze tenminste 75 cm hoog is.
- ze stevig is en duurzaam verankerd is in de ruwbouw constructie.
- de onderste helft niet gemakkelijk te beklimmen is.
- de openingen voldoende klein zijn, zodat niemand er doorheen kan.

261: *Er is geen rookmelder voorzien in de woning. De woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting.*

Bijkomende opmerkingen: *Er is geen dampkap voorzien in de keuken.*

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	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		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 **4** personen (= kleinste aantal)

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): *EN21-017036*

Datum van het onderzoek: *19/03/2025*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Johan Wybouw*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur: *ERK24-000065*

Telefoonnummer: *+323387984*

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Johan Wybouw op 24/03/2025 13:53*

Administratieve eenheid: *Maatschappelijke Veiligheid - Handhaving Wonen (Antwerpen)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA18-051093*

Adres: *de Robianostraat 67, 2150 Antwerpen*

Kadastrale ligging: *11007,A,0116/00W000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Halfopen appartmentsgebouw met drie bouwlagen onder de kroonlijst, een plat dak en een kelder. Er zijn 3 appartementen in het gebouw.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *de Robianostraat 67 (0.0), 2150 Antwerpen, Gelijkvloers - bouwlaag*

Beschrijving: *Zelfstandige woning bestaande uit een leefkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer met 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 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
1	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:

41: *Het terras achteraan van de woning op de eerste verdieping vertoont een beperkte vorm van betonrot.*

61: *In de keuken van de woning op de eerste verdieping is het gasfornuis aangesloten met een zwarte elastomeren gasslang waarvan de vervaldatum ontbrak of niet bepaald kon worden. Deze moet vervangen worden door een (gele) RHT-gasslang met het keurmerk AGB/BGV of door een vaste gasleiding.*

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>Gelijkvloers</i>
Nummer: <i>0.0</i>
Locatie: <i>bouwlaag</i>

	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 scheidsmuren)

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 gearde 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
	1	1	2

AANTAL DEEL B (overdracht)	I	II	III
	1	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

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
2	2	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 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.

113: *Rechts naast de inkomdeur van het gebouw ontbreekt de nodige afwerking. Er ontbreken ook tegelplinten.*

182: *Er is geen warm water voorzien voor de gootsteen in de keuken. (cat. 2)*

Categorie 3

De afvoer van de gootsteen in de keuken is uitgevoerd met een flexibele leiding. Dit wordt niet aanvaard als volwaardige reukafsluiter (sifon). De gootsteen wordt als niet aanwezig beschouwd.

227: Categorie 3

In de gemeenschappelijke kelder hangt een gasketel type C waarvan enkel de rookgasafvoer naar buiten werd gebracht. Het toestel haalt de zuurstof nodig voor de verbranding uit de ruimte waarin het is opgesteld. Er is geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.

261: *Er is geen rookmelder voorzien in de woning. De woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting.*

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 tot	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		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	
	2	2	3	5	8	10	
mogelijk aantal personen							

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)

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): *EN18-092492*

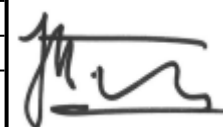
Datum van het onderzoek: *19/03/2025*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Johan Wybouw*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur: *ERK24-000065*

Telefoonnummer: *+323387984*

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Johan Wybouw op 24/03/2025 13:53*

Administratieve eenheid: *Maatschappelijke Veiligheid - Handhaving Wonen (Antwerpen)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA18-051093*

Adres: *de Robianostraat 67, 2150 Antwerpen*

Kadastrale ligging: *11007,A,0116/00W000*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Halfopen appartmentsgebouw met drie bouwlagen onder de kroonlijst, een plat dak en een kelder. Er zijn 3 appartementen in het gebouw.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Numer, letter, verdieping: *de Robianostraat 67 (2), 2150 Antwerpen, 2de verdieping - bouwlaag*

Beschrijving: *Zelfstandige woning bestaande uit een leefkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een apart 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 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
1	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:

41: *Het terras achteraan van de woning op de eerste verdieping vertoont een beperkte vorm van betonrot.*

61: *In de keuken van de woning op de eerste verdieping is het gasfornuis aangesloten met een zwarte elastomeren gasslang waarvan de vervaldatum ontbrak of niet bepaald kon worden. Deze moet vervangen worden door een (gele) RHT-gasslang met het keurmerk AGB/BGV of door een vaste gasleiding.*

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: 2de verdieping
Nummer: 2
Locatie: bouwlaag

Oppervlakte woning **58,00** 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

☐

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 gearde 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
	3	4	1

AANTAL DEEL B (overdracht)	I	II	III
	1	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

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
4	5	1

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.

101: *Op het plafond in de keuken is er een beperkte vorm van insijpelend vocht met schimmelvorming.*

111: *Op de buitenmuur rond het raam in de keuken is er een ernstige vorm van condensatievocht met schimmelvorming.*

113: *Rechts naast de inkomdeur van het gebouw ontbreekt de nodige afwerking. Er ontbreken ook tegelplinten.*

153: *Het glas uit de deur van de leefkamer ontbreekt.*

195: *Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60 cm van de bad- of doucherand en is niet spatwaterdicht. Het lichtpunt moet op minimum 60 cm van de bad- of doucherand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende verliesstroomschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).*

227: Categorie 3

In de gemeenschappelijke kelder hangt een gasketel type C waarvan enkel de rookgasafvoer naar buiten werd gebracht. Het toestel haalt de zuurstof nodig voor de verbranding uit de ruimte waarin het is opgesteld. Er is geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het gastoestel en het lokaal waar deze staat opgesteld.

233: *De borstwering in de leefkamer en de keuken is slechts 71.5 cm hoog. Deze dient ten minste 75 cm hoog te zijn. Er bestaat valgevaar. De raamopening moet voorzien worden van een stevige en voldoende hoge borstwering.*

Een balustrade / borstwering wordt als veilig beschouwd wanneer:

- ze tenminste 75 cm hoog is.
- ze stevig is en duurzaam verankerd is in de ruwbouw constructie.
- de onderste helft niet gemakkelijk te beklimmen is.
- de openingen voldoende klein zijn, zodat niemand er doorheen kan.

261: *Er is geen rookmelder voorzien in de woning. De woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting.*

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 tot	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		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	
	2	2	3	5	8	10	
mogelijk aantal personen							

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

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **4** personen (= kleinste aantal)