

**Huisvesting**

Dienstencentrum Allegro  
Volkslaan 302 / 0001  
8930 Meneen  
[www.meneen.be](http://www.meneen.be)

Gabriel Syx  
Ledegemstraat 65  
8560 Wevelgem  
België

**AANGETEKEND**

**vragen naar / email**

Bjorn Geldhof  
[bjorn.geldhof@meneen.be](mailto:bjorn.geldhof@meneen.be)

**ons kenmerk**

K 946/21

**bijlagen**

1

**telefoonnummer**

056 527 274

**datum**

06/11/2023

**Betreft: Conformiteitsonderzoek Bruggestraat 248 bus 0101, 8930 Meneen**

Geachte,

Uit het conformiteitsonderzoek op 18/10/2023 blijkt dat de volgende woning(en) niet voldoet/n aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

- EN23-027058 Bruggestraat 248 bus 0101, 8930 Meneen

Een woning is:

- ongeschikt als ze minstens een gebrek van categorie II heeft op het technisch verslag;
- ongeschikt en onbewoonbaar als ze minstens een gebrek van categorie III heeft op het technisch verslag;
- Bij 7 gebreken van categorie I wordt een gebrek van categorie II toegekend.

Als bijlage vindt u een kopie van het technisch verslag van dit onderzoek. In het kader van de verplichte conformiteitsattest geef ik u de mogelijkheid om de gebreken binnen een korte termijn te herstellen. Deze hersteltermijn loopt tot 18/01/2024. Als de gebreken hersteld zijn, moet u dit uiterlijk tegen deze datum melden bij dienst Huisvesting op bovenstaande contactgegevens. Hierbij geldt de ontvangstdatum van de melding van het herstel.

Na de melding van het herstel zal de woningcontroleur een nieuw conformiteitsonderzoek uitvoeren in de woning(en). Als daaruit blijkt dat er geen gebreken van categorie II en III en maximum 6 gebreken van



categorie I zijn, ontvangt u een conformiteitsattest voor deze woning(en). Als u het herstel van de gebreken niet op tijd meldt of als de woning(en) na hercontrole niet conform is/zijn, start automatisch de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Mocht u hierover meer informatie wensen, kunt u steeds verder contact opnemen met de dienst huisvesting op bovenvermelde coördinaten.

Hoogachtend

het college van Burgemeester en Schepenen,

De algemeen directeur

De burgemeester

E. ALGOET



Ondertekend door Eric Algoet (Signature)  
Datum: 2023.11.07 18:06:19 CET  
Functie: Algemeen Directeur  
Locatie: MENEN

bij delegatie, (cf. art. 280 DLB),  
Renaat Vandenbulcke, schepen



Ondertekend door Renaat Vandenbulcke  
(Signature)  
Datum: 2023.11.07 18:53:58 CET  
Functie: Schepen van Huisvesting  
Locatie: MENEN



# Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Bruggestraat 248, 8930 Mene

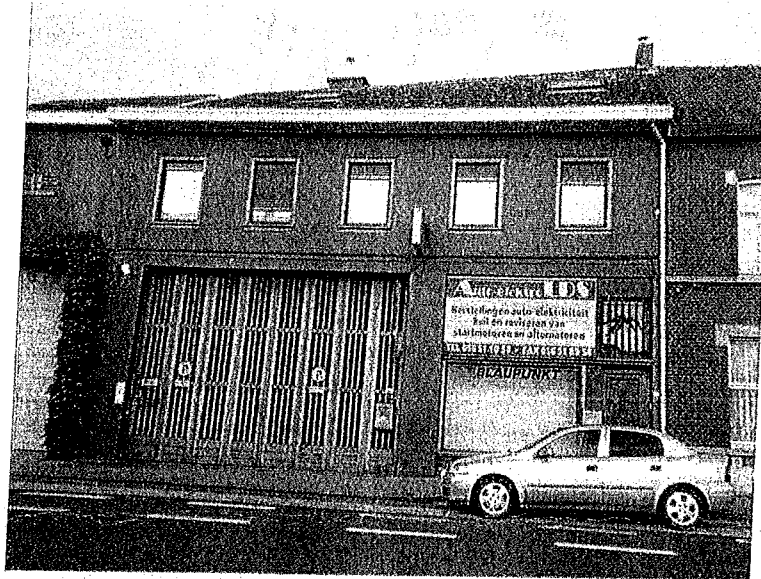


Foto 1:

Aantal Foto's: 32  
Datum: 18/10/2023  
Referte: ON23-026207

# 1. Gebouw

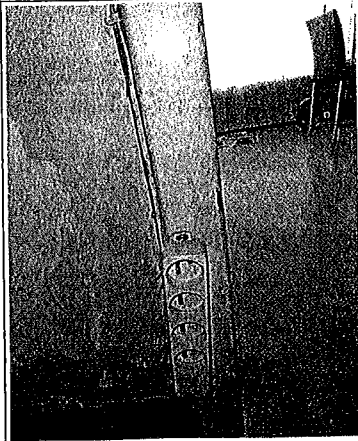


Foto 2: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand  
- vaste opstelling van een stekkerdoos in de berging op het gelijkvloers.

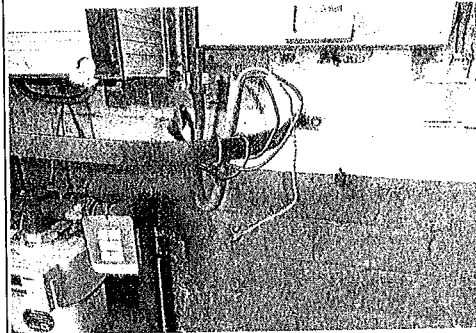


Foto 3: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand  
- blote bekabeling in de gemeenschappelijke ruimte zonder afscherming.

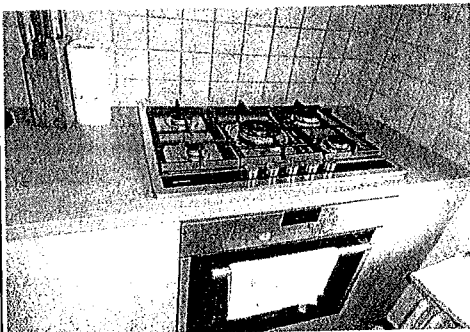


Foto 4: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand  
- gaskraan en flexibel van de kookplaat niet zicht- en bereikbaar

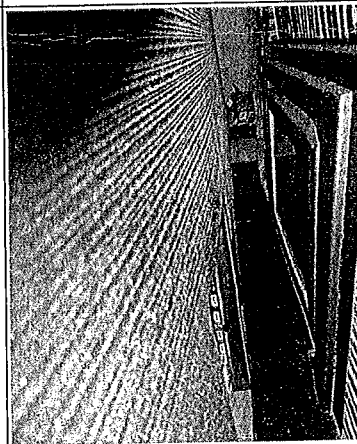


Foto 5: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand  
- gaskraan niet bereikbaar van de kachel in de woonkamer

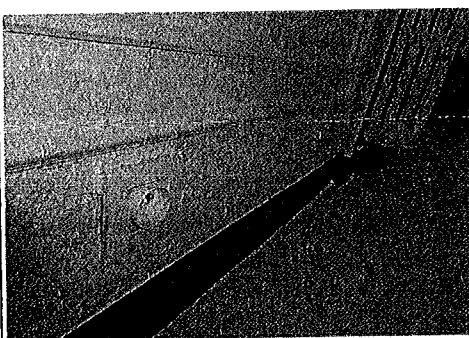


Foto 6: bijkomende opmerking  
- stopcontact in de hal van de eerste verdieping niet voldoende vast in de muur gemonteerd.

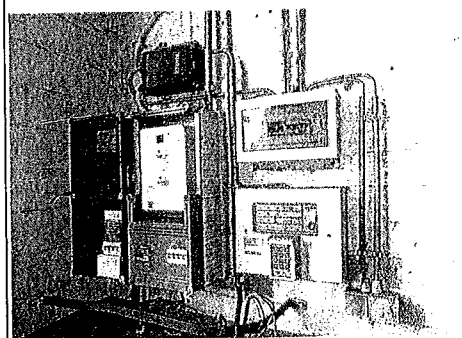


Foto 7:  
- overzicht: meters in de gemeenschappelijke ruimte (garage)

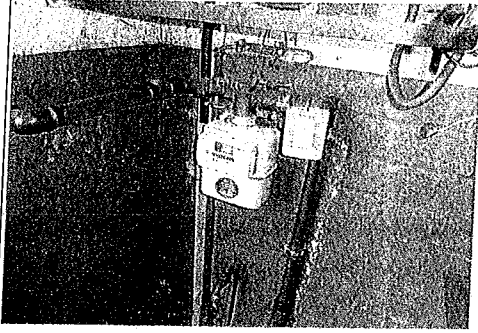


Foto 8:

- overzicht: gastellers in de gemeenschappelijke ruimte (garage)

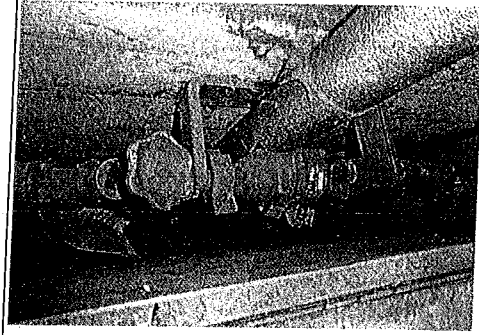


Foto 9:

- overzicht: waterteller in de gemeenschappelijke ruimte (garage)



Foto 10: 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)  
- sifon van gootsteen in de keuken afgedicht met plakband

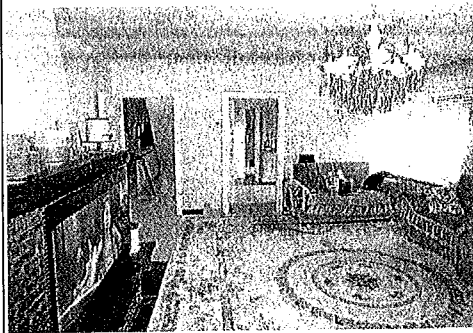


Foto 11: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging  
- gaskachel in de woonkamer zonder toevoer van lucht

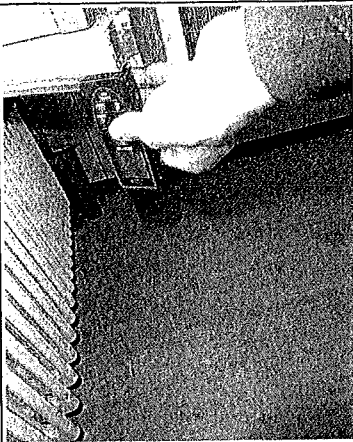


Foto 12: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)  
- lage ramen aan straatzijde op de eerste verdieping zonder voldoende hoge borstwering

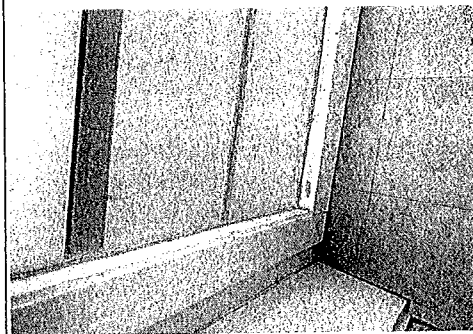


Foto 13: bijkomende opmerking  
- enkele beglazing in de berging van het gelijkvloers.

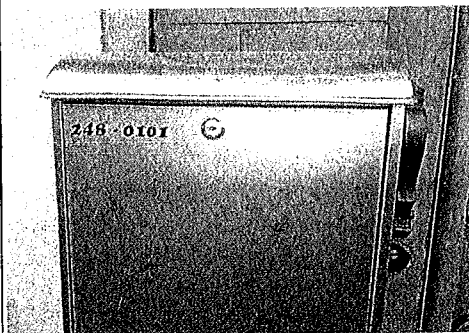


Foto 14:  
- overzicht: brievenbus

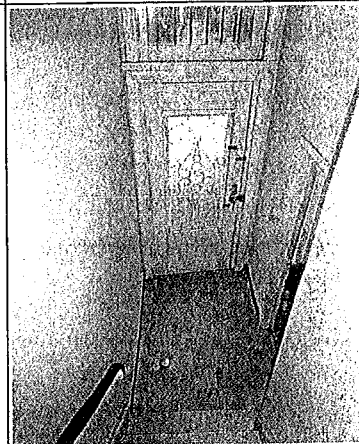


Foto 15:  
- overzicht: inkomhal

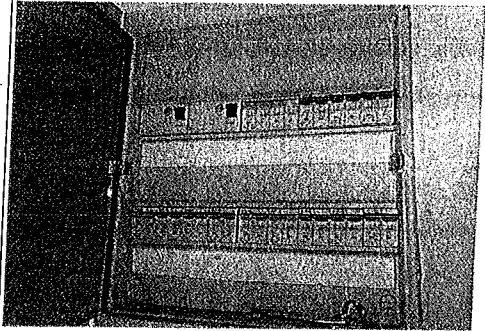


Foto 16:

- overzicht: zekeringskast



Foto 17:

- overzicht: berging gelijkvloers

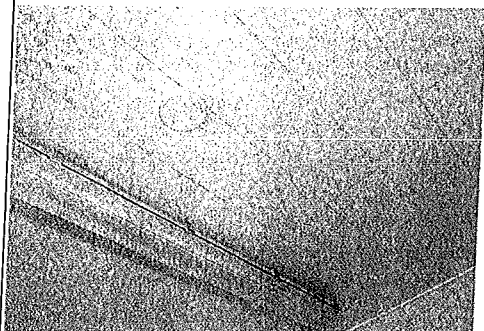


Foto 18:

- overzicht: rookmelder gelijkvloers



Foto 19:

- overzicht: trap naar de eerste verdieping

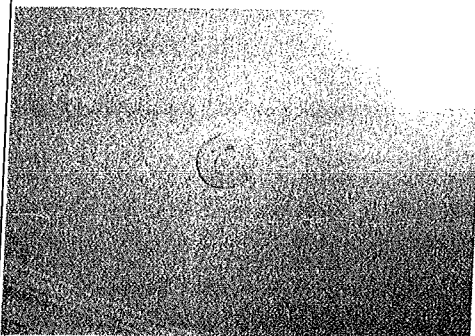


Foto 20:

- overzicht: rookmelder eerste verdieping

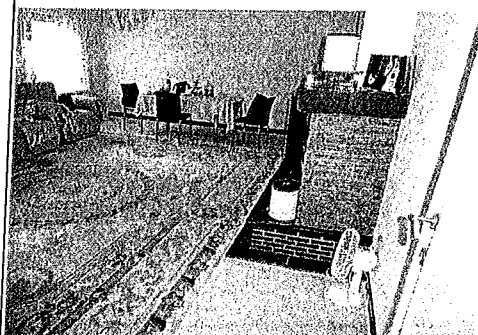


Foto 21:

- overzicht: woonkamer



Foto 22:

- overzicht: woonkamer

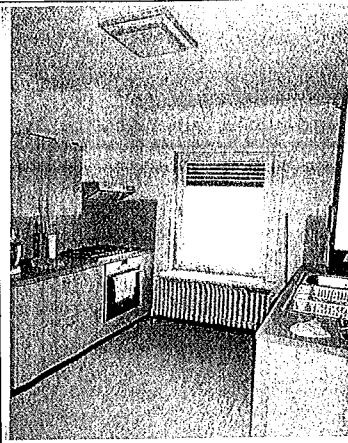


Foto 23:

- overzicht: keuken

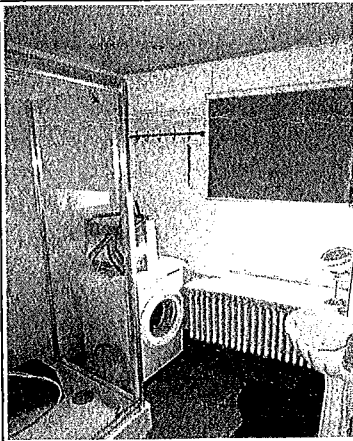


Foto 24:

- overzicht: badkamer

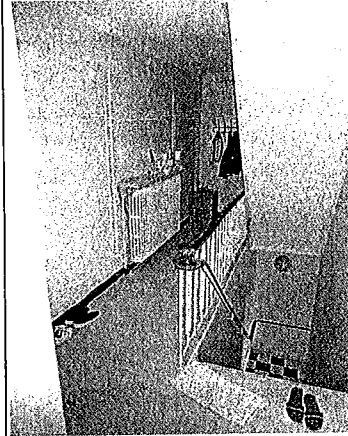


Foto 25:

- overzicht: nachthal

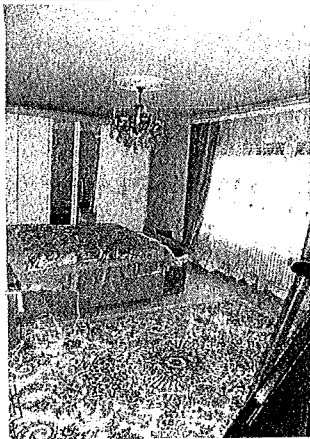


Foto 26:

- overzicht: kamer 1

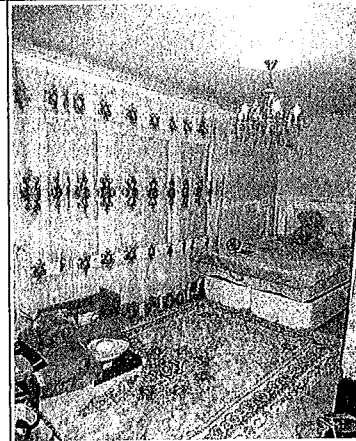


Foto 27:

- overzicht: kamer 2



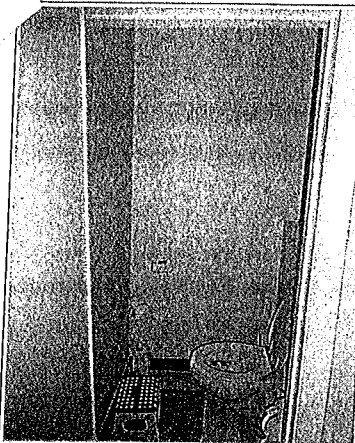


Foto 28:

- overzicht: toilet eerste verdieping

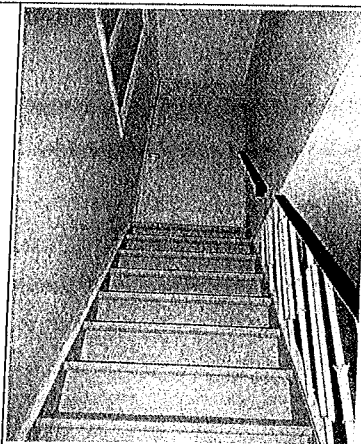


Foto 29:

- overzicht: trap naar de zolder

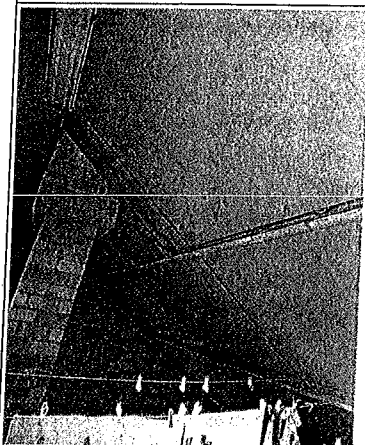


Foto 30:

- overzicht: zolder

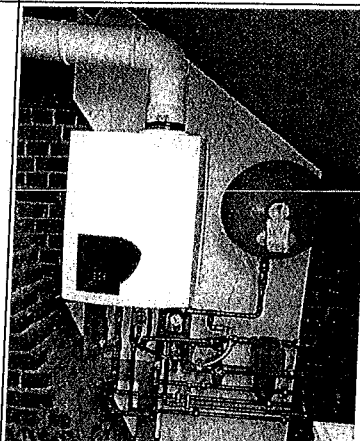


Foto 31:

- overzicht: verwarmingsketel

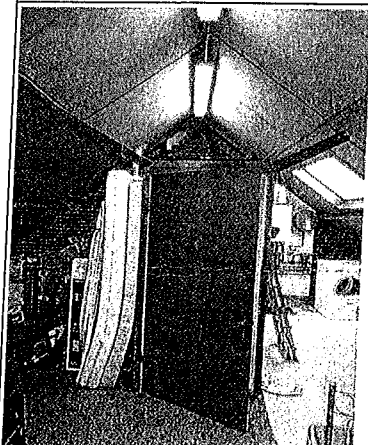
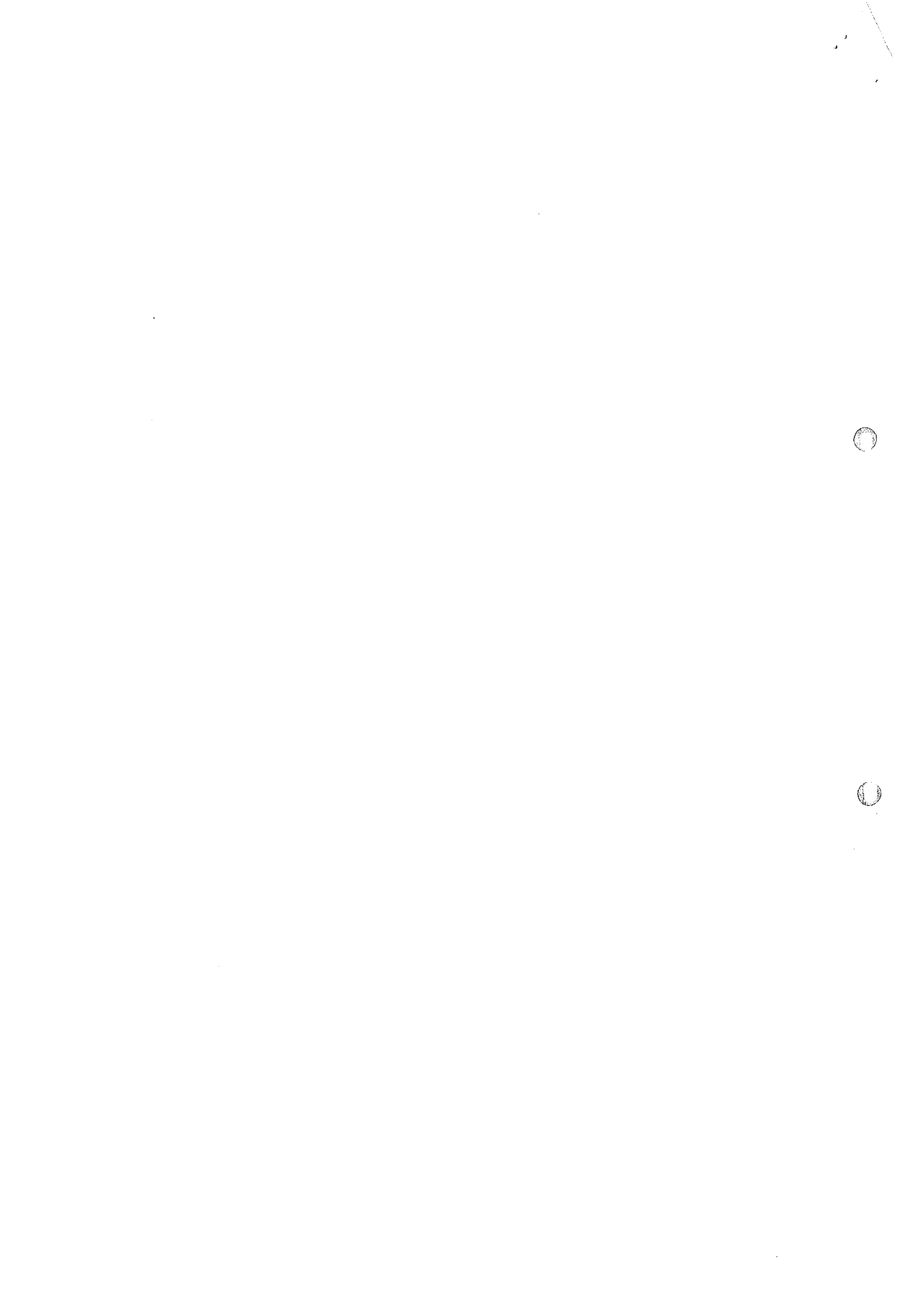


Foto 32:

- overzicht: zolder



# TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

## Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

### A.1. Identificatiegegevens van het gebouw

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): *EN23-027058*


Datum van het onderzoek: *18/10/2023*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Bjorn Frans Geldhof*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer: *056 527 274*

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK  
door Bjorn Frans Geldhof op 06/11/2023 15:50

Administratieve eenheid: *Huisvesting (Menen)*

### A.2. Identificatiegegevens van de zelfstandige woning

Dossiernummer (gebouw): *PA23-019837*

Adres: *Bruggestraat 248, 8930 Menen*

Kadastrale ligging: *34372,A,0483/00G000*

Algemene beschrijving van het gebouw: - *Pand onderverdeeld in een handelsruimte en één entiteit.*

### A.3. Identificatiegegevens van de woning

Numer, letter, verdieping: *Bruggestraat 248 (0101), 8930 Menen, 1e & 2e verdieping - straatzijde*

Beschrijving: - *Appartement met een bergruimte op het gelijkvloers. De tellers van de technieken staan op het gelijkvloers in de garage ernaast. De eerste verdieping drie kamers, een toilet, een woonkamer, een keuken en badkamer. De tweede verdieping is een zolder.*

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

**1 DAK(EN)**

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

*beperkt / ernstig / zeer ernstig*

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

**2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)**

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhall, inkomhal, kelder...)

*beperkt / ernstig / zeer ernstig*

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

**3 DRAGENDE BINNENMUREN**

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhall, inkomhal, kelder...)

*beperkt / ernstig / zeer ernstig*

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

**4 DRAAGVLOER(EN)**

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

**5 ELEKTRICITEIT**

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

**6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE**

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

**7 WATER**

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

<input type="checkbox"/>
--------------------------

**8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S**

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

<input type="checkbox"/>
--------------------------

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

<input type="checkbox"/>
--------------------------

Aantal

I	II	III
0	2	1

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:**

51: Cat II

- In de berging op het gelijkvloers wordt gebruik gemaakt van een stekkersdoos als vaste opstelling voor het aansluiten van meerdere toestellen. Er bestaat een risico op overbelasting van het circuit met mogelijks kortsluiting/ brand als gevolg. Indien niet meer in gebruik moet deze worden verwijderd.

Cat III:

- In de garage hangt boven de zekeringkast bekabeling met blote geleiders die terug aangekoppeld kunnen worden. De geleiders moeten worden afgeschermd of indien niet meer in gebruik worden verwijderd.

61: - In de woonkamer is een gashaard aanwezig waarvan de stopkraan niet bereikbaar / aanwezig. Elke aansluiting van een toestel op de gasleiding moet worden voorafgegaan door een goed te bereiken stopkraan met AGB/BGV keuringslabel.

- In de keuken is een kookplaat aanwezig waarvan de stopkraan niet bereikbaar / aanwezig. Elke aansluiting van een toestel op de gasleiding moet worden voorafgegaan door een goed te bereiken stopkraan met AGB/BGV keuringslabel en indien er gebruik gemaakt wordt van een flexibel moet deze alsook van een geel gekeurd type zijn.

82: - Er ontbreekt een rookmelder in de gemeenschappelijke ruimte waar de tellers staan. De garage al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die via een vast trap toegankelijk is, wordt als bouwlaag beschouwd. Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

Bijkomende opmerkingen: - In de hal van het appartement op de eerste verdieping is een stopcontact onvoldoende vast in de muur bevestigd. Door verdere manipulatie

bestaat er een risico op elektrocutie.

# 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: 1e & 2e verdieping  
 Nummer: 0101  
 Locatie: straatzijde

Oppervlakte woning  m<sup>2</sup>

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig	Categorie		
			I	II	III

## 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

## 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

### 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 m<sup>2</sup>  
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 18m<sup>2</sup>

(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.)

**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 16m<sup>2</sup> / daken groter dan 16m<sup>2</sup>

\*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

	I	II	III
Aantal	1	3	1

	I	II	III
AANTAL DEEL B (overdracht)	0	2	1

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

	I	II	III
		0	

**EINDBEOORDELING WONING**

	I	II	III
TOTAAL DEEL B + DEEL C =	1	5	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:**

**182:** - De sifon van de gootsteen in de keuken is momenteel afgedicht met plakband door een mogelijks lek. Dit houdt in dat deze niet aangesloten is volgens de regels der kunst.

**226:** - Het is niet mogelijk om het toilet te ventileren rechtstreeks verbonden met de buitenlucht.

**227:** - In de woning is een gaskachel type B in de woonkamer geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare ventilatierooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar ventilatierooster van minimum 150cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het verbrandingstoestel met kamerluchtafnankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld.

**233:** - Op de eerste verdieping aan straatzijde zijn er laag opendraaiende ramen (5x) waargenomen met een hoogte van +-70cm zonder een voldoende hoge borstwering.

Borstweringen aan lage ramen moeten voldoen aan volgende vereisten:

- zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- de onderste helft is niet opklimbaar en eventuele openingen zijn klein (<20cm) zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein (<20cm) zodat niemand er doorheen kan kruipen
- er is een borstwering aanwezig tot op een hoogte van minimum 75cm

**251:** - Er is geen EPC beschikbaar en ter plaatse niet kunnen vaststellen of alle daken van het pand geïsoleerd zijn.

Aan de hand van een EPC (minimale R-waarde van de dakisolatie 0.75 m<sup>2</sup>/K/W) of aan de hand van facturen en foto's (voor de volledige dakoppervlakte) kan worden aangetoond dat het dak van het pand geïsoleerd is. Indien via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende energiezuinig is zonder de minimaal vereiste dakisolatie volstaat dit ook (score lager dan 400kWh/(m<sup>2</sup> jaar).

**Bijkomende opmerkingen:** - In de berging van het gelijkvloers is er nog enkele beglazing waargenomen. Om de woning energiezuiniger te maken is het aangewezen deze te voorzien van minstens dubbele beglazing.



## 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 m<sup>2</sup> en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.

Een leefruimte van minstens 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

### BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	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	

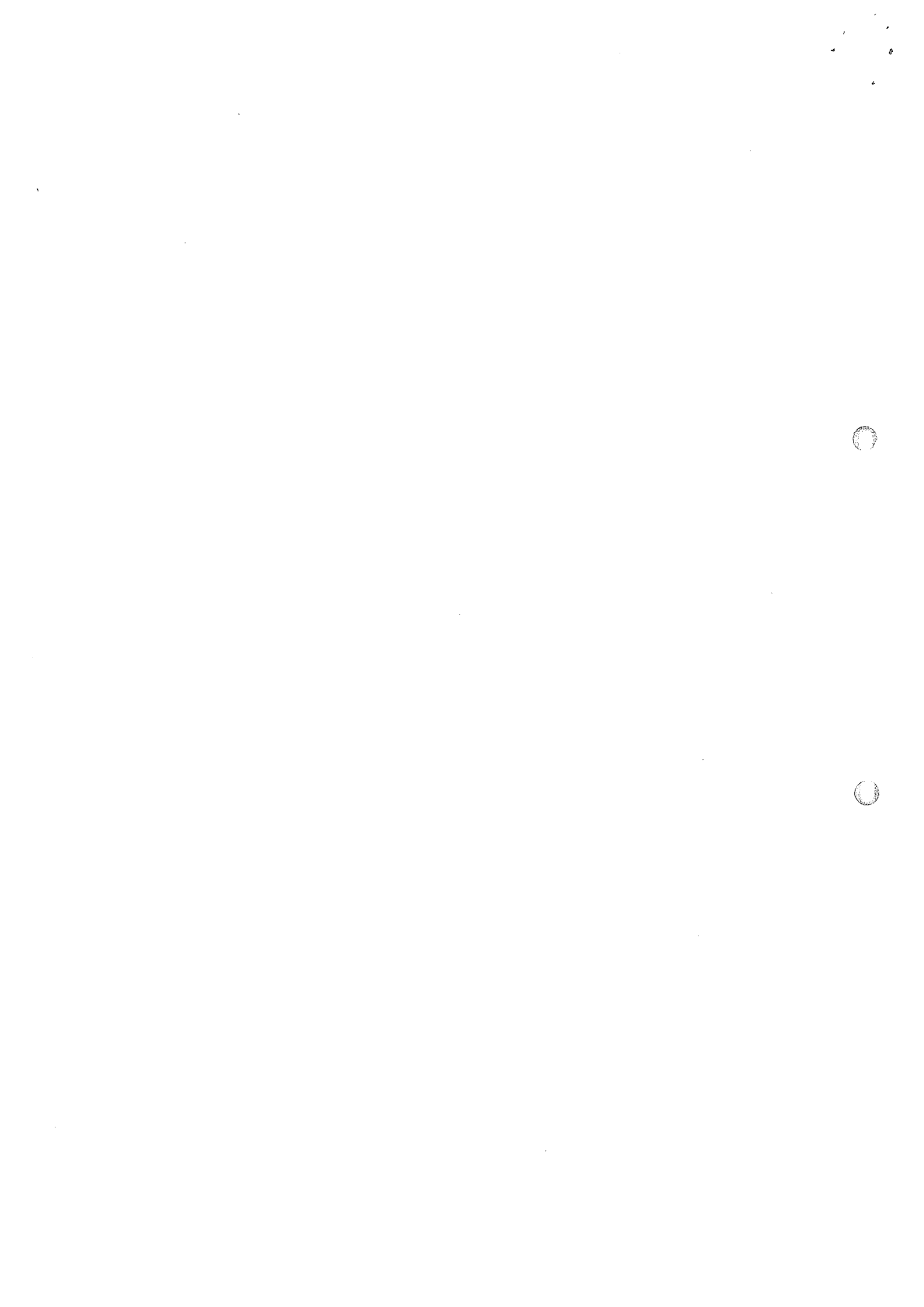
Vanaf 96 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

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  personen (= kleinste aantal)



# Samenvatting onderzoek van 18/10/2023 voor entiteit EN23-027058

Woningcontroleur: Bjorn Frans Geldhof (Menen)

---

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Bruggestraat 248 bus 0101, 8930 Menen met een eindbeoordeling **ongeschikt/onbewoonbaar**.

## Pand

---

### Gebreken in het pand

#### **ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)**

Cat II

- In de berging op het gelijkvloers wordt gebruik gemaakt van een stekkersdoos als vaste opstelling voor het aansluiten van meerdere toestellen. Er bestaat een risico op overbelasting van het circuit met mogelijks kortsluiting/ brand als gevolg. Indien niet meer in gebruik moet deze worden verwijderd.

Cat III:

- In de garage hangt boven de zekeringenkast bekabeling met blote geleiders die terug aangekoppeld kunnen worden. De geleiders moeten worden afgeschermd of indien niet meer in gebruik worden verwijderd.

#### **GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 2)**

- In de woonkamer is een gashaard aanwezig waarvan de stopkraan niet bereikbaar / aanwezig. Elke aansluiting van een toestel op de gasleiding moet worden voorafgegaan door een goed te bereiken stopkraan met AGB/BGV keuringslabel.

- In de keuken is een kookplaat aanwezig waarvan de stopkraan niet bereikbaar / aanwezig. Elke aansluiting van een toestel op de gasleiding moet worden voorafgegaan door een goed te bereiken stopkraan met AGB/BGV keuringslabel en indien er gebruik gemaakt wordt van een flexibel moet deze alsook van een geel gekeurd type zijn.

#### **VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)**

- Er ontbreekt een rookmelder in de gemeenschappelijke ruimte waar de tellers staan. De garage al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die via een vast trap toegankelijk is, wordt als bouwlaag beschouwd. Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

### Opmerking in het pand

- In de hal van het appartement op de eerste verdieping is een stopcontact onvoldoende vast in de muur bevestigd. Door verdere manipulatie bestaat er een risico op elektrocutie.

## Woning Bruggestraat 248 bus 0101, 8930 Menen straatzijde 1e & 2e verdieping

---

Oppervlakte: 75,86m<sup>2</sup>

### Gebreken in de woning

#### **SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE: 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) (cat 2)**

- De sifon van de gootsteen in de keuken is momenteel afgedicht met plakband door een mogelijks lek. Dit houdt in dat deze niet aangesloten is volgens de regels der kunst.

#### **LUCHTKWALITEIT: 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC (cat 1)**

- Het is niet mogelijk om het toilet te ventileren rechtstreeks verbonden met de buitenlucht.

#### **LUCHTKWALITEIT: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (cat 3)**

- In de woning is een gaskachel type B in de woonkamer geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbare verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd

risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster van minimum 150cm<sup>2</sup> vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit i.f.v. het verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld.

**TOEGANKELIJKHEID: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (cat 2)**

- Op de eerste verdieping aan straatzijde zijn er laag opendraaiende ramen (5x) waargenomen met een hoogte van +-70cm zonder een voldoende hoge borstwering.

Borstweringen aan lage ramen moeten voldoen aan volgende vereisten:

- zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- de onderste helft is niet opklimbaar en eventuele openingen zijn klein (<20cm) zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein (<20cm) zodat niemand er doorheen kan kruipen
- er is een borstwering aanwezig tot op een hoogte van minimum 75cm

**ENERGETISCHE PRESTATIE: 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (cat 2)**

- Er is geen EPC beschikbaar en ter plaatse niet kunnen vaststellen of alle daken van het pand geïsoleerd zijn.

Aan de hand van een EPC (minimale R-waarde van de dakisolatie 0.75 m<sup>2</sup>K/W) of aan de hand van facturen en foto's (voor de volledige dakoppervlakte) kan worden aangetoond dat het dak van het pand geïsoleerd is. Indien via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende energiezuinig is zonder de minimaal vereiste dakisolatie volstaat dit ook (score lager dan 400kWh/(m<sup>2</sup> jaar).

**Opmerking in de woning**

- In de berging van het gelijkvloers is er nog enkele beglazing waargenomen. Om de woning energiezuiniger te maken is het aangewezen deze te voorzien van minstens dubbele beglazing.