



leuven

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Contactpersoon

Datum

05/09/2024

Telefoonnummer

E-mail

Geachte

Uit het conformiteitsonderzoek van 29 augustus 2024 uitgevoerd door de dienst wonen van de stad Leuven blijkt dat de volgende woning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen:

- EN24-016371 Tiensevest 61 bus 0101, 3010 Leuven

Als bijlage vindt u een kopie van het technisch verslag van het onderzoek door de woningcontroleur met het advies de woning ongeschikt te verklaren.

U hebt als eigenaar het recht om uw opmerkingen en argumenten over het verslag te bezorgen aan stad Leuven, Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven. Deze hoorplicht verloopt schriftelijk.

Als u een besluit tot ongeschiktverklaring van de woning wil vermijden, dan moet u **ten laatste op 28 oktober 2024**:

1. uw bemerkingen kenbaar maken en
2. de gebreken voldoende herstellen (minstens alle gebreken van categorie II & III dienen opgelost te worden) en
3. schriftelijk een controle aanvragen bij de dienst wonen.

Daarna gaan we ervan uit dat u afziet van uw recht om gehoord te worden.

Als de woning ongeschikt wordt verklaard, zal ze worden opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De stad heft hierop een belasting. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een ongeschikte of onbewoonbare woning is strafbaar.

Er is voor het pand geen geldig positief brandweerverslag. De brandveiligheid wordt steeds voor het gebouw in zijn geheel beoordeeld. Het is daarom aan de syndicus, als vertegenwoordiger van de VME, om een gezamenlijke aanvraag voor een brandpreventiecontrole door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant te doen via het online formulier: <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/pagina/wettelijke->

Wonen

Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

+32 16 27 26 50

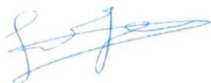
wonen@leuven.be

brandpreventie.

Voor meer informatie over het dossier kan u contact opnemen met uw dossierbeheerder via bovenstaande contactgegevens.

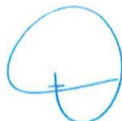
Met vriendelijke groeten

de algemeen directeur



bij delegatie
Jan Frans
diensthoofd wonen

de burgemeester



Mohamed Ridouani


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): [EN24-016371](#)

Datum van het onderzoek: [29/08/2024](#)

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:	Handtekening: 
Erkenningsnummer van de woningcontroleur:	
Telefoonnummer:	
Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK door op 05/09/2024 12:26	

Administratieve eenheid: [stad Leuven \(Leuven\)](#)

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

Dossiernummer (gebouw): [PA22-020559](#)

Adres: [Tiensevest 61, 3010 Leuven](#)

Kadastrale ligging: [24483,E,0292/00E005](#)

Algemene beschrijving van het gebouw: [Gebouw met 14 appartementen en 12 studio's \(vergunde toestand\) Ter plaatse 13 appartementen, 12 studio's en 1 appartement onvergund opgedeeld.](#)

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: [Tiensevest 61 \(0101\), 3010 Leuven, 1ste verdieping - .](#)

Beschrijving: [Appartement](#)

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 / ...

<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"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

BINNENSTRUCTUUR

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 type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

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

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

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

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

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

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

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

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

<input type="checkbox"/>

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	2	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:

81: *Laatste brandweerverslag dateert van 04/05/2023 en is negatief.*

82: *Geen rookmelder in de technische ruimte in de kelder.*

Bijkomende opmerkingen: De binnenummering is niet volledig conform het politiereglement. De nummering op de deuren is onvoldoende groot en staat naast de deur ipv op de deur. Brievenbussen, bellen en evacuatieplannen zijn in orde.

Herstelde gebreken

Rubriek 51: de zekeringenkat van entiteit 0803 in de kelder is hersteld.

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

Verdieping: 1ste verdieping
Nummer: 0101
Locatie: .

Oppervlakte woning 57,45 m²

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

OMHULSEL VAN DE WONING

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

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht *beperkt / ernstig / zeer ernstig*

102 condenserend vocht met schimmelvorming *beperkt / ernstig / zeer ernstig*

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht *beperkt / ernstig / zeer ernstig*

112 condenserend vocht met schimmelvorming *beperkt / ernstig / zeer ernstig*

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) *niet algemeen / algemeen*

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht *beperkt / ernstig / zeer ernstig*

152 condenserend vocht met schimmelvorming *beperkt / ernstig / zeer ernstig*

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

- De sanitaire functies/keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.

- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) *met gebreken*

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) *met gebreken / niet aanwezig*

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) *met gebreken / niet aanwezig*

184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning *met gebreken / niet aanwezig*

186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

19 ELEKTRICITEIT

191 geen stopcontact in de functie leefkamer

- 192 geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties
- 193 geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen
(zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)
- 194 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie

20 VERWARMING

- 201 er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer

21 LICHT

- 211 ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²
ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties
- 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting
- 222 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer
- 223 er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties
- 224 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken
- 225 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer
- 226 er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC
- 227 indicatie van een risico op CO-vergiftiging

23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
- 232 de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
- 233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
- 234 een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
- 235 de woning is niet slotvast afsluitbaar
- 236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

- 241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m²
(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

quotering in rubriek 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan ...

- 600 open bebouwing
- 550 halfopen bebouwing
- 450 gesloten bebouwing
- 400 appartement

- 251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden
- 252 de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16m²

*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.

- vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022
- vanaf 01/01/2023

in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal	I	II	III
	0	5	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	2	0

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

I	II	III
	0	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
0	7	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren. Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

193: *Geen 2 vrije geaarde stopcontacten in de keuken (aanrecht).*

195: *Zekeringenkast: open delen met aanraakbare elektrische bedrading ontbreken van een deur*

227: *In de woning is een open haard in de leefruimte geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbaar ventilatierooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar ventilatierooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien of de open haard moet duurzaam afgesloten worden zodat deze niet meer gebruikt kan worden.*

232: *Het dak is vrij bereikbaar (deur niet afgesloten) en er is geen borstwering waardoor dit een gevaarlijke situatie vormt. De deur moet op slot en eventueel kan er een sleutelkastje voorzien worden.*

261: *Geen rookmelder aanwezig.*

Bijkomende opmerkingen: *De woning staat te koop.*

Deel D: Bezettingsnorm

PARAMETERS

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

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

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

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

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

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m²)	van tot	0 18	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	104 112	
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen		1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen		2	2	3	5	8	10	

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

Besluit over de bezettingsnorm

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

Samenvatting onderzoek van 29/08/2024 voor entiteit EN24-016371

Woningcontroleur:

(Leuven)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Tiensevest 61 bus 0101, 3010 Leuven met een eindbeoordeling **ongeschikt**.

Pand

Gebreken in het pand

VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 81: uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid (cat 2)

Laatste brandweerverslag dateert van 04/05/2023 en is negatief.

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

Geen rookmelder in de technische ruimte in de kelder.

Opmerking in het pand

De binnenummering is niet volledig conform het politiereglement. De nummering op de deuren is onvoldoende groot en staat naast de deur ipv op de deur. Brievenbussen, bellen en evacuatieplannen zijn in orde.

Herstelde gebreken

Rubriek 51: de zekeringenkast van entiteit 0803 in de kelder is hersteld.

Woning Tiensevest 61 bus 0101, 3010 Leuven . 1ste verdieping

Oppervlakte: 57,45m²

Gebreken in de woning

ELEKTRICITEIT: 193: geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (cat 2)

Geen 2 vrije geaarde stopcontacten in de keuken (aanrecht).

ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)

Zekeringenkast: open delen met aanraakbare elektrische bedrading ontbreken van een deur

LUCHTKWALITEIT: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (cat 2)

In de woning is een open haard in de leefruimte geïnstalleerd. Er is geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster van minimum 150cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien of de open haard moet duurzaam afgesloten worden zodat deze niet meer gebruikt kan worden.

TOEGANKELIJKHEID: 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (cat 2)

Het dak is vrij bereikbaar (deur niet afgesloten) en er is geen borstwering waardoor dit een gevaarlijke situatie vormt. De deur moet op slot en eventueel kan er een sleutelkastje voorzien worden.

VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 261: de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)

Geen rookmelder aanwezig.

Opmerking in de woning

De woning staat te koop.

