



Aangetekend
Era Laplage
Distellaan 34
8434 Middelkerke

AR

010541288500452621 220 343 412 802



Actie Westende-Bad Arendlaan 33 (Caravelle)

Onze referentie: referentie
Datum: 23/01/2023

Geachte mevrouw, meneer,

Waarom werd een onderzoek uitgevoerd?

Het gemeentebestuur wenst van Westende-Bad opnieuw een parel aan de Kust te maken. Hiertoe worden diverse maatregelen genomen, zowel klein- als grootschalig. De verbreding van de Zeedijk is in volle uitvoering, er is een hernieuwde visie op terrassen, allerhande vormen van overlast worden streng aangepakt,

Eén van de acties is buurtgerichte kwaliteitscontrole van gebouwen, waarbij de lokale politie, het gemeentebestuur en de brandweerzone nagaan of een gebouw aan de minimale eisen inzake woningkwaliteit en brandveiligheid voldoet.

Waarom word ik aangeschreven?

Tijdens het onderzoek werd vastgesteld dat u de syndicus bent van het gebouw, gelegen Arendlaan 33 (Caravelle). U wordt in uw hoedanigheid als syndicus op de hoogte gebracht van de gebreken, vastgesteld in de gemene delen van het gebouw, om zo tot een gezamenlijke aanpak van de gebreken te komen.

Brandveiligheid.

Een brand is een ingrijpende gebeurtenis, niet alleen op financieel en emotioneel vlak, helaas kent een brand soms ook een fatale afloop. Het gemeentebestuur wil dan ook dat alle gebouwen aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid voldoen om zo niet alleen het risico op brand zo klein mogelijk te maken, maar ook bewoners zo snel mogelijk te verwittigen bij brand en een vlotte evacuatie te verzekeren.

Er werd door brandweerzone 1 een onderzoek uitgevoerd in het gebouw. Er werd door de brandweer een ongunstig brandpreventieverslag afgeleverd (zie kopie van het verslag in bijlage). Een ongunstig verslag houdt in dat uw gebouw niet volledig voldoet aan de minimale vereisten, waardoor bepaalde maatregelen dienen genomen te worden.

Omdat een gezamenlijke aanpak aangewezen is, wordt 1) iedere eigenaar in het gebouw op de hoogte gebracht en 2) u als de syndicus op de hoogte gebracht van de vaststellingen, met het verzoek de nodige herstellingen uit te voeren.



Meer informatie vindt u in het verslag van de brandweer. Hebt u echter vragen over het verslag of de beste manier om de vastgestelde gebreken aan te pakken, dan kan u altijd contact opnemen met de **brandweercontroleur**. Zijn contactgegevens staan vermeld op het brandweerverslag.

Kwaliteitseisen woningen.

Een woning moet aan minimale normen voldoen. Een woning voldoet aan deze normen indien tijdens een onderzoek minder dan 7 gebreken van categorie I vastgesteld worden én geen enkel gebrek van categorie II of III vastgesteld worden. Tijdens het onderzoek baseert de woningcontroleur zich op:

- De Vlaamse Codex Wonen;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen;
- Het ministerieel besluit houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur van 2021.

Een ongunstig brandpreventieverslag leidt automatisch tot een gebrek categorie II.

Welke gebreken werden vastgesteld?

Tijdens het onderzoek werden gebreken in de gemene delen van het gebouw vastgesteld. Hierdoor voldoet momenteel geen enkel appartement in het gebouw aan de minimale kwaliteitsnormen.

Gebreken in de gemene delen van het gebouw.

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 2) –

- In de kasten op elk verdiep dient het elektrocutiegevaar weggenomen te worden, de zekeringen en tellers dienen in een zekeringskast geplaatst te worden.

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

- Er is een ongunstig brandweerverslag

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

- Op elke verdieping met een technische installatie dient er een rookmelder aanwezig te zijn, ook in de garages.

TOEGANKELIJKHEID: 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (cat 1)

- De borstwering ter hoogte van de lift op de gelijkvloerse verdieping is niet meer stevig.

Busnummering.

Er werd tijdens het onderzoek vastgesteld dat niet alle appartementsvoordeuren in het gebouw het busnummer van het appartement weergeven. Dit is nochtans verplicht op basis art. 27§5 van de



Algemene Politieverordening. Het gemeentebestuur verzoekt u met aandrang de nodige stappen te ondernemen, zo niet wordt een procedure GAS-sanctionering opgestart.

Wat nu?

Op basis van de vastgestelde gebreken werd door de gemeentelijke administratie ten aanzien van alle appartementen in het gebouw minstens een advies tot ongeschiktverklaring afgeleverd. Er wordt tot **01/05/2023** gegeven om de nodige herstellingen uit te voeren.

Indien u bereid bent de nodige werken uit te voeren, maar de aannemer kan dit niet binnen de gestelde deadline, dan neemt u best contact op met de gemeentelijke administratie om verdere afspraken omtrent het dossier te maken.

Aanvragen hercontrole?

Van zodra u meent de nodige herstellingen te hebben uitgevoerd, vraagt u best een hercontrole aan bij de brandweercontroleur en daarna bij de gemeentelijke woningcontroleur. Van zodra vastgesteld wordt dat de woning opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, wordt de procedure kwaliteitsbewaking stopgezet. Opgelet! Zolang er een ongunstig brandpreventieverslag is, voldoet geen enkel appartement in het gebouw aan de minimale normen.

Meer informatie.

Voor meer informatie over de vastgestelde gebreken, kan u terecht bij:

- De brandweercontroleur via 050 68 17 35 of Philip.Vandenbussche@zone1.be wat betreft het brandweerverslag;
- De gemeentelijke woningcontroleur via 0474 888 087 (kantooruren) of hans.mortier@middelkerke.be wat betreft het technisch verslag kwaliteitsonderzoek.

Met achtingsvolle groeten

Algemeen directeur
Jurgen Vergauwe



Burgemeester
Jean-Marie Dedecker

Meer informatie?

Ilse Ravestyn - Team huisvesting - Gemeentebestuur - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke

Ilse.Ravestyn@middelkerke.be - 059 31 30 16





HULPVERLENINGSZONE 1 WEST-VLAANDEREN

Gemeentebestuur Middelkerke
Dienst Huisvesting - Multibel
Spermaliestraat 1
8430 MIDDELKERKE

uw kenmerk

ons kenmerk
P043179/001

bijlagen
1

datum
9 januari 2023

contact
Sgt. Philip Vandenbussche

telefoonnr.
050/68.17.35

Betreft: Res. La Caravelle, Arendlaan 33, 8434 Middelkerke

Geachte,

In bijlage sturen wij u de nodige documenten betreffende aanvraag controlebezoek op bovenvermeld adres.

Namens de Zonecommandant,
i.o. Afdelingshoofd Risicobeheersing,

Michael
Gonzales
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Michael Gonzales
(Signature)
Datum: 2023.01.09
16:51:58 +01'00'

Maj. Ing. Michael Gonzales



HULPVERLENINGSZONE 1 WEST-VLAANDEREN

Brandpreventieverslag

9 januari 2023

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: P043179/001

Behandelaar: Sgt. Philip Vandenbussche

Email: brandweer.preventie@zone1.be

Tel: 050/68.17.35

OPDRACHT: Aanvraag tot brandpreventieverslag voor aanvraag controlebezoek

ADRES: Arendlaan 33 te 8434 Middelkerke

AARD VAN DE INRICHTING: - Administratie - Administratie

AANVRAGER: Gemeentebestuur Middelkerke, Spermaliestraat 1 te 8430 Middelkerke

DATUM VAN AANVRAAG: 17 november 2022

GEGEVENS AANVRAAG: aanvraag ontvangen via mail op 05/01/2023

BESTEMMELING: Gemeentebestuur Middelkerke, Kabinet Burgemeester, Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke

A. TOEPASSELIJKE REGLEMENTERING:

A.1. Algemeen

A.1.1. Wetgeving

1. Organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones

- K.B. van 19/12/2014 tot vastlegging van de organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones
- Ministeriële Omzendbrief van 1 december 2016 betreffende het brandpreventieverslag en de adviesverlening door de hulpverleningszones

1. Als leidraad: Basisnormen

- K.B. van 12/07/2012 tot wijziging van het K.B. van 07/07/1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
 - Bijlage 1 Terminologie
 - Bijlage 2/1 Lage gebouwen
 - Bijlage 5/1 Reactie bij brand van de materialen
 - Bijlage 7 Gemeenschappelijke Bepalingen

2. Rookmelders

- Vlaamse Codex Wonen van 2021

3. Veiligheid op de arbeidsplaatsen

- A.R.A.B. Wetgeving voor de veiligheid van de arbeidsplaatsen:
Art. 52 Brandpreventie op de arbeidsplaatsen
- Codex over het welzijn op het werk
Boek III. – Arbeidsplaatsen
Titel 3. – Brandpreventie op arbeidsplaatsen
Titel 4. – Ruimten met risico's voor een explosieve atmosfeer
Titel 5. – Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen
Titel 6. – Veiligheids- en gezondheidssignalering

B: ADVIES:

Dit verslag werd opgemaakt volgens de principes beschreven in Ministeriële Omzendbrief betreffende het brandpreventieverlag en de adviesverlening door de hulpverleningszones.

Dit verslag werd opgemaakt na controle ter plaatse door de brandweer op **17 november 2022**.

Tijdens deze controle werd steekproefsgewijs én visueel nagegaan of de inrichting voldoet aan de, door de hulpverleningszone bepaalde, belangrijkste punten. Tijdens deze controle werden ook de aangeleverde documenten, voor zover relevant, nagezien. Een overzicht van de belangrijkste documenten werd weergegeven in dit verslag. Het is echter aan de aanvrager om deze documenten te bewaren. In elk geval betreft het geen totale controle. De verantwoordelijkheid van de hulpverleningszone beperkt zich tot het goed uitvoeren van deze controle. Zij voldoet hieraan wanneer zij de controle uitvoert, zoals een normaal zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden, dat zou doen.

Van de elementen die niet visueel te controleren zijn én waarvoor er eisen in de reglementering zijn opgenomen wordt verondersteld dat ze aan de gevraagde eisen voldoen. Er wordt van de goede trouw van de betrokken partijen uitgegaan overwegende dat iedereen wordt verondersteld de wet te kennen en te respecteren.

Het feit dat de hulpverleningszone een gebouw of een site als “conform de reglementering” beschouwt, ontslaat de bouwheer, de aannemer, de architect, de eigenaar, ... niet van het naleven van de reglementering op punten die niet opgemerkt werden door de hulpverleningszone.

B.1. Gebouwbeschrijving:

- Hoogte: Middelhoog gebouw
- Aantal bouwlagen: het gebouw heeft 8 bovengrondse bouwlagen en vermoedelijk 1 ondergrondse bouwlaag.
- Gebouwencomplex bestaande uit 3 verschillende residenties:
 - o **Residentie La Caravelle, Arendlaan 33** (*geen gekend oud dossier brandweer*)
 - o Residentie La Frégate, Oorlogsinvalidenlaan 11 (*ref. brandweer P29729*)
 - o Residentie Le Galion, Portiekenlaan 26 (*ref. brandweer P25452*)
- Enkel het gebouw residentie “La Caravelle” werd bezocht en maakt deel uit van dit onderzoek.
- Indeling gebouw: er zijn 21 woonentiteiten, waarvan tijdens het bezoek 3 werden bezocht, een garagecomplex met stookplaats (werd eveneens bezocht) en één handelszaak.
 - o **6^{de} verdieping:** 3 woonentiteiten niet toegankelijk op datum van nazicht. Machinekamer met sleutel in kastje en een extra CO₂ snelblusser.
 - o **5^{de} verdieping:** 4 woonentiteiten waarvan 1 bezocht.
 - o **4^{de} verdieping:** 5 woonentiteiten niet toegankelijk op datum van nazicht.
 - o **3^{de} verdieping:** 5 woonentiteiten waarvan 1 bezocht.
 - o **2^{de} verdieping:** 5 woonentiteiten waarvan 1 bezocht.
 - o **1^{ste} verdieping:** 4 woonentiteiten niet toegankelijk op datum van nazicht.

- **Tussenverdieping:** garagecomplex met enkele bergingen en ontoegankelijke lokalen. Dit garagecomplex loopt doorheen de volledige bouwblok en de andere residenties. Er kon **niet** worden vastgesteld of de toegangsdeuren van de lokalen in het garagecomplex en van de handelszaak (Residentie La Frégate) en het tellerlokaal brandwerend zijn. Er bevindt zich een houten kast in het garagecomplex t.h.v. de toegangsdeur van de handelszaak. Er zijn ramen op het einde van het garagecomplex die open kunnen, er is een deur naar een evacuatieweg aan de zijde Portiekenlaan.
Er is **geen** signalisatie en **geen** veiligheidsverlichting aanwezig.
- **Gelijkvloerse en tussenverdieping:** de inkomhal met lift is 2 bouwlagen hoog. Er is een **niet** brandwerende deur tussen de inkomhal / trappenhuis en het garagecomplex. Er kon **niet** worden vastgesteld of de wand achter de brievenbussen tussen de inkomhal en het garagecomplex voldoende rookdicht en brandwerend is.
- **Stooklokaal:** De toegang met dubbele stalen deuren in het garagecomplex (gelijkvloers) met de stookplaats is niet rookdicht. De noodstop bevindt zich net naast de deur in het garagecomplex, er kon geen gaasdetectie worden vastgesteld. Er is geen snelblusser aanwezig (enkel een oude CO₂ met label van 1986) Er is voldoende verluchting in het stooklokaal, de installatie is vernieuwd in 2021 Het stooklokaal wordt als fietsenberging gebruikt door (een) bewoner(s).
- **Kelderverdieping:** Er kon niet worden vastgesteld of de kelderverdieping met garages (toegangspoort in de Portiekenlaan) onder dit gebouw doorloopt. De kelderverdieping is niet bereikbaar via dit gebouw.
- In het **trappenhuis** zijn rookmelders, pictogrammen en brandblustoestellen aanwezig.
Er is **geen** veiligheidsverlichting aanwezig.
Er is een vaste koepel in het plat dak aan de bovenzijde van het trappenhuis.
- **Tellers elektriciteit** bevinden zich in het gebouw residentie "La Frégate" en waren niet toegankelijk op datum van nazicht (toegangsdeur in het garagecomplex 1^{ste} verdieping).
- **Teller gas** en hoofdafsluitkraan bevinden zich in het garagecomplex net achter de inkomhal.
- **Niet gecontroleerde woonentiteiten:**
 - Er kon **niet** worden vastgesteld of de toegangsdeuren brandwerend zijn. Er kon **niet** worden vastgesteld of alle woonentiteiten over ramen aan de straatzijde beschikken die open kunnen en dienst kunnen doen als volwaardige tweede vluchtweg.
- **Gecontroleerde woonentiteiten:**
 - **5^{de} verdieping :** woonentiteit **0501** bestaande uit inkom, badkamer, leefruimte met open keuken (koken elektrisch) en slaaphoek. Sanitair warmwater en verwarming op gas met een collectieve CV ketel (gelijkvloers). De wooneenheid is **niet** voorzien van een rookmelder. De toegangsdeur is **niet** massief of brandwerend. Er is een deur naar een terras langs de straatkant die open kan. Dit woonentiteit beschikt over een volwaardige tweede vluchtweg.
 - **3^{de} verdieping :** woonentiteit **0302** bestaande uit inkom / centrale gang, slaapkamer, badkamer, toilet, leefruimte met open keuken (koken elektrisch). Sanitair warmwater en verwarming op gas met een collectieve CV ketel (gelijkvloers). Er is een rookmelder aanwezig in de leefruimte en inkomhal/gang. De toegangsdeur is **niet** massief of brandwerend. Er zijn ramen langs de straatkant die open kunnen. Dit woonentiteit beschikt over een volwaardige tweede vluchtweg.

- o **2^{de} verdieping** : wooneenheid **0205** bestaande uit inkom; badkamer, leefruimte met open keuken (koken elektrisch) en slaaphoek.
Sanitair warmwater en verwarming op gas met een collectieve CV ketel (gelijkvloers).
De wooneenheid is **niet** voorzien van een rookmelder.
De toegangsdeur is **niet** massief of brandwerend.
Er zijn ramen langs de straatkant die open kunnen. Dit wooneenheid beschikt over een volwaardige tweede vluchtweg.

B.2. Inbreuken – Opmerkingen:

Ons steunend op de ons meegedeelde inlichtingen, de voorgelegde documenten en vaststellingen tijdens ons visueel nazicht stelt de hulpverleningszone dat de inrichting **niet volledig beantwoordt aan de brandveiligheidseisen maar dat de veiligheid van de aanwezigen niet ernstig in het gedrang komt.**

Aan volgende brandveiligheidseisen wordt niet voldaan. Om de veiligheid van de aanwezigen te verbeteren moet gevolg gegeven worden aan onderstaande opmerkingen.

2.1 Inbreuken – Opmerkingen

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking

Deel 2. Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Artikel 3.2. (01/03/2022- ...)

...

§2. Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 3.1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Elke kamer is uitgerust met een rookmelder.

De minister kan nadere regels bepalen voor de correcte plaatsing van rookmelders.

...

-----Opmerking :

- **De plaatsing van de rookmelders moet gebeuren overeenkomstig bovenstaand decreet.**
- **Iedere wooneenheid moet uitgerust worden met optische rookmelders.**
- **Het trappenhuis moet eveneens voorzien worden van rookmelders op elke verdieping (ook de collectieve ruimtes zoals garagecomplexen).**

1. VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

1.1. Doorvoeringen door wanden

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor fluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste brandweerstand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

De bepalingen van bijlage 7 "Gemeenschappelijke bepalingen", hoofdstuk 1, zijn van toepassing.

-----Opmerking :

- **Er kon niet worden vastgesteld of alle doorvoeringen voldoen aan bovenstaande eisen specifiek tussen de trappenhuis en het garagecomplex en / of stooklokaal. Doorbrekingen van compartimentswanden moeten conform bovenstaande eisen zijn uitgevoerd.**

2. VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN COMPARTIMENTEN EN EVACUATIERUIMTEN

2.1. Compartimenten

De wanden tussen compartimenten hebben minstens de brandweerstand aangegeven in tabel 2.3.

	Wanden
Boven E _i één bouwlaag	EI 30
Meerdere bouwlagen	EI 60
Onder E _i , met inbegrip van de vloer van E _i	EI 60

Tabel 2.3 - Brandweerstand van wanden tussen compartimenten.

De verbinding tussen twee compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 30.

De binnenwanden en/of tussen de verschillende woonentiteiten mogen geen openingen of gebreken vertonen.

----Opmerking :

→ In er niet.

- De toegang tussen de handelszaak en het garagecomplex moet voldoen aan bovenstaande richtlijnen en voldoende brandwerend zijn uitgevoerd.
- De toegangsdeur(en) van de inkomhallen / trappenhallen en de garagecomplexen moeten voldoen aan bovenstaande voorwaarden en moeten vervangen worden.
- Toegangsdeuren die vervangen worden, ongeacht de reden daartoe, moeten deuren zijn met EI1 30. De conformiteitsattesten van de nieuwe brandwerende deuren moeten aan de brandweer overhandigd worden.

2.2. Binnentrappenhuisen - binnenwanden

De binnenwanden van de trappenhuisen hebben minstens EI 60.

De wanden tussen de woonentiteiten en het trappenhuis moeten voldoen aan bovenstaande richtlijnen.

De binnenwanden van de trappenhuisen mogen geen openingen of gebreken vertonen.

Trappenhuisen en gemeenschappelijke delen zijn vrij van brandbare voorwerpen.

De kelder moet brandwerend afgescheiden zijn van de gelijkvloerse verdieping door middel van een wand die EI 60 heeft en een deur met EI1 30.

----Opmerking :

- De toegangsdeuren van de woonentiteiten die niet voldoen aan bovenstaande voorwaarden moeten *P115* vervangen worden.
- Toegangsdeuren die vervangen worden, ongeacht de reden daartoe, moeten deuren zijn met EI1 30. De conformiteitsattesten van de nieuwe brandwerende deuren moeten aan de brandweer overhandigd worden.
- De toegangsdeuren van appartementen die bestaan uit massief hout met voldoende dikte en die onbeschadigd zijn mogen behouden blijven. Deuren die beschadigd zijn of niet bestaan uit delen die massief hout zijn moeten vervangen worden door deuren met EI1 30.
- De maximaal toegestane spelingen rond de deurvleugel staan vermeld in de richtlijnen van de fabrikant en moeten strikt opgevolgd worden.

2.3. Signalisatie

Het volgnummer van elke bouwlaag wordt duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuisen en liften.

De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

----Opmerking :

- De signalisatie ontbreekt in de garagecomplexen en moet aangebracht worden.

3. CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTEN

3.1. Technische lokalen en ruimten

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen vormt een compartiment.

Dit compartiment kan over verscheidene opeenvolgende bouwlagen reiken.

Voor de technische lokalen gelden de voorschriften inzake de compartimenten mits volgende wijzigingen :

1. toegang tot twee uitgangen die leiden :
 - hetzij naar een aanpalend compartiment via een deur EI₁ 30;
 - hetzij naar een trappenhuis via een deur EI₁ 30;
 - hetzij naar buiten, derwijze dat een evacuatie-niveau bereikbaar is;
2. Indien nochtans de oppervlakte van het technische compartiment niet groter is dan 1.000 m², volstaat één uitgang naar een trappenhuis, naar buiten of naar een ander compartiment.
3. De nuttige breedte van evacuatiewegen, traparmen, overlopen en sassen bedraagt ten minste 0,80 m.

Tellers voor gas en elektriciteit moeten geplaatst zijn in een afzonderlijke technische ruimte, waarvan de brandweerstand van de wanden EI60 hebben en de toegangsdeuren EI1 30 hebben.

De lokalen van de gastellers moeten voorzien zijn van voldoende boven- en onderverluchting die rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven.

Indien de elektriciteits- en gastellers in hetzelfde lokaal worden geplaatst moeten zij van elkaar gescheiden worden door ze onder te brengen in afzonderlijke kasten die voldoen aan de vereiste weerstand EI 30 – 60. (LG – MG)

De tellers voor gas, elektriciteit en water, moeten bereikbaar zijn via de gemeenschappelijke delen en mogen zich niet bevinden in de appartementen.

----Opmerking :

- De teller(s) voor gas moet(en) geplaatst zijn in een afzonderlijke technische ruimte, waarvan de wanden EI60 hebben en met toegangsdeuren die EI1 30 hebben.

of

De teller(s) voor gas moet(en) worden ondergebracht in een afzonderlijke kast met de vereiste weerstand EI 60 en voorzien worden van voldoende onder- en bovenverluchting die rechtstreeks uitgeven in de buitenlucht. Gebruikte verluchttingsroosters voor de aanvoer van lucht onderaan de kast moeten van het brandwerende type zijn. De leidingen voor de aan- en/of afvoer van lucht die lopen door een ander compartiment moeten brandwerend zijn of afgesloten worden ter hoogte van de brandwerende wand van de kast in geval van brand.

Pool

- Er kon niet worden nagegaan of voldaan is aan bovenstaande voorwaarden voor het lokaal van de tellers elektriciteit.

4. UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

4.1. Elektrische installaties.

Zij voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

----Opmerking :

- Het keuringsverslag niet ouder dan 25 jaar moet bezorgd worden aan de brandweer opgemaakt door een EDTC (erkende dienst voor technische controles), en waaruit blijkt dat de installaties voldoen aan de vermelde richtlijnen.

Algemene automatische branddetectie (conformiteit, autonomie, goede werking) inclusief bbzs brandwerende deuren en luiken, rookevacuatietoepels.	jaarlijks		EDTC		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Autonome branddetectoren (als die aanwezig zijn)	Vlaamse CODEX Wonen 2021 / drie-maandelijks		BP / BP		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Draagbare brandblustoestellen (goede werking)	BN art. 6.8.5.2. / jaarlijks	11/2021	BT / BT	Dimex	OK
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Muurhaspels en hydranten (indien aanwezig : minimale druk, goede werking)	BN art. 6.8.5.3. / jaarlijks		BT / BT		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Brandwerende deuren en luiken, blusmiddelen, evacuatiewegen, trappen, ladders enz.. – goede staat en bruikbaarheid	Tijdens de uitbating – continu		BP		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					

1. Een architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde attesteert in een ondertekende verklaring de gevraagde brandweerstand van: structurele elementen, dakvlakuitvoering, stijlwanden en plafonds.
2. De attesten van plaatsing van de brandwerende deuren cfr. de norm 713.020, alsook de attesten van brandweerstand van de deurbladen met scharnieren, slot en eventueel spionnetje. De brandwerende deuren moeten geplaatst worden volgens de plaatsingsvoorwaarden waarvoor ze hun classificatie inzake brandwerendheid bekomen hebben.
3. zesmaandelijks indien onderhoudscontract met ISO 9001-gecertificeerde firma & driemaandelijks indien geen contract
4. Bij indienstneming nieuwe installatie en bij wijzigingen van de installatie uit te voeren door een EDTC
5. Bij indienstneming nieuwe installatie en bij wijzigingen van de installatie (en ook bij herstelling en vervangingen) : drukproef van de leidingen en dichtheidsproef op afsluitkranen en koppelingen, uit te voeren door een EDTC

EDTC : externe dienst voor technische controles

BT : bevoegde techniker : persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning enzovoort om dergelijke controles te doen (bijvoorbeeld gasdichtheid : gehabiteerde installateur; verwarming : erkende technicus enzovoort)

BP : bevoegde persoon : persoon die al dan niet tot het eigen personeel behoort (zie artikel 28 van het ARAB) of de exploitant zelf, op voorwaarde dat hij voldoende kennis van de toestellen heeft

BBZS : bij brand zelfsluitende deuren

B.3. Aanvullende voorschriften:

- 3.1 De aanwezige draagbare brandblustoestellen en andere brandbestrijdingsmiddelen (zoals haspels, rookluik, alarminstallaties,...) moeten jaarlijks nagezien en gekeurd worden door een bevoegde techniker.
- 3.2 Voor de manuele bediening van liften of alarmcentrales moet een Nederlandstalige handleiding en/of gebruiksaanwijzing aanwezig zijn.
- 3.3 Het stapelen van materialen in de evacuatiewegen en in de woongelegenheden moet vermeden worden om de evacuatie niet in het gedrang te brengen en om branduitbreiding te vermijden.
- 3.4 Kokers:
 - De combinatie van gasleidingen, elektrische leidingen, rookgasafvoerleidingen en verluchting in eenzelfde koker biedt onvoldoende veiligheidswaarborgen.

Liften en goederenliften. (toegangsluik v/d controleorganen is duidelijk gesignaliseerd, handleiding buitendienststelling is voorzien) (NBN EN 81-58, 81-72 en 81-73)	BN art. 6.1. /drie- of zes-maandelijks ³ .		BT / BT		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Laagspanningsinstallatie (A.R.E.I.) ⁴	BN art. 6.5. / 25-jaarlijks		EDTC / EDTC		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Hoogspanningsinstallatie (A.R.E.I.) ⁴	BN art. 6.5. / jaarlijks		EDTC / EDTC		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Autonome stroombronnen. (NBN EN 60598-2-22)	BN art. 6.5.3. / jaarlijks		BT / BP		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Veiligheidsverlichting (goede werking, lichtsterkte, autonomie) ³ (NBN EN 50172, NBN C71-100 en NBN EN 1838)	BN art. 6.5.4. / jaarlijks		EDTC / BP		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Installaties met vloeibaar gemaakte petroleumgassen (NBN D 51-003 en NBN D 51-004) (drukproef van de leidingen en dichtheidsproef op afsluitkranen en koppelingen) ⁴	BN art. 6.6. Bij opening v/d gasmeter, in geval v/e geheel of gedeeltelijk nieuwe installatie		BT		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Automatische gasdetectie, inclusief de sturingen zoals brandstofafsluiter, uitschakelen spanning (indien aanwezig : goede werking)	jaarlijks		GKI		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Installaties voor (centrale) verwarming, luchtverversing en klimaatregeling (NBN D 51-001), waterverwarmingstoestellen, schouwen en stookplaatsen. ⁵	BN art. 6.6.		BT		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Verwarmingstoestellen op gasvormige brandstof – goede werking, inclusief conformiteit afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht voor toestellen met open verbranding	tweejaarlijks		BT		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Verwarmingstoestellen op vaste of vloeibare brandstof (bv stookolie) – goede werking, inclusief conformiteit afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht voor toestellen met open verbranding	jaarlijks		BT		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Melding-, waarschuwings- en alarminstallatie (autonomie, goede werking)	BN art. 6.8.3.; 6.8.4. / jaarlijks		EDTC / EDTC		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					

2.2 Controlelijst

---Opmerking :

- Op het ogenblik van de controle werden geen attesten voorgelegd.
- De van toepassing zijnde ontbrekende attesten in onderstaande tabel moeten bezorgd worden aan de brandweer.

WETGEVING ALS LEIDRAAD (K.B. van 07/07/1994 - Basisnormen)					
Aan te leveren documenten	Uitvoering		Uitvoerder		Besluit
bij ingebruikname of bij wijzigingen v/d installatie / controle van de goede werking van de installatie		Datum Controle	Door wie	Uitvoerder	OK - NOK - NVT
Doorvoeringen door wanden - conformiteitsattesten ¹	BN art. 3.1.		architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Structurele elementen - conformiteitsattesten ¹	BN art. 3.2.		architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Brandwerende binnendeuren - attest conform proefverslag ²	BN art. 3.3.; 4.2.2.5.		BP		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Plafonds - attest conform proefverslag ¹	BN art. 3.4.		architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Wanden tussen compartimenten (wanden en vloeren) ¹	BN art. 4.1.		architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Trappen en overlopen ¹	BN art. 4.2.3.		architect, industrieel- of burgerlijk ingenieur bouwkunde		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Rookluiken (bediening en werking)	BN art. 4.2.2.6.		EDTC		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					
Rook- en Warmte Afvoer van gesloten parkeergebouwen (NBN S21-208-2)	BN art. 5.2.		EDTC		
Opmerkingen/inbreuken – besluit nazicht :					

4.2. Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60 598-2-22 en EN 50 172.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen).

Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

----Opmerking :

- De veiligheidsverlichting dat ontbreekt moet aangebracht worden.
- Op elke bouwlaag in het trappenhuis (ook de collectieve ruimtes zoals garagecomplexen) moet veiligheidsverlichting voorzien worden.
- Een attest van de goede werking moet bezorgd worden aan de brandweer.

4.3. Installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen

De installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht voldoen aan :

- NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas;
- NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;
- NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties.

----Opmerking :

- Het keuringsverslag niet ouder dan 5 jaar moet bezorgd worden aan de brandweer opgemaakt door een EDTC (erkende dienst voor technische controles), en waaruit blijkt dat de installaties voldoen aan de vermelde richtlijnen. De keuring omvat eveneens een dichtheidsproef op de installaties.
- De verwarmings- en warmwatertoestellen die werken op gas moeten periodiek nagezien en onderhouden worden.
Dit nazicht omvat de correcte aansluiting en de goede werking van de installaties alsook de ventilatie in de ruimte en de goede afvoer van de verbrandingsgassen.
Het nazicht en onderhoud van de toestellen moet uitgevoerd zijn door een erkende techniker die een attest moet opmaken van zijn bevindingen. Dat attest mag niet ouder zijn dan 2 jaar en moet aan de brandweer bezorgt worden.

5. INRICHTINGEN VOOR MELDING, WAARSCHUWING, ALARM EN BRANDBESTRIJDINGSMIDDELEN.

5.1. Waarschuwing en alarm

De waarschuwings- en alarmseinen of -berichten kunnen door alle betrokken personen opgevangen worden en mogen niet onder elkaar noch met andere seinen kunnen worden verward.

Hun elektrische kringen verschillen van elkaar.

----Opmerking :

- De alarmsystemen dienen afzonderlijk van de andere elektrische installaties te functioneren, en ze moeten ook werkzaam blijven bij stroomuitval gedurende één uur.
- De handbrandmelders moeten geïnstalleerd worden in de evacuatie routes bij elke toegang van de trappenhuis en aan elke uitgang naar buiten. Ze moeten tevens geplaatst worden bij alle plaatsen met een bijzonder risico. Er moet minstens 1 exemplaar op elke verdieping aanwezig zijn en ze moeten zodanig geplaatst worden dat geen enkele in een lokaal aanwezige persoon een afstand moet afleggen die groter is dan 30m om een handbrandmelder te bereiken. Ze moeten identificeerbaar, zichtbaar of aangeduid zijn en gemakkelijk bereikbaar zijn, bij voorkeur op een hoogte van 1,2 m tot 1,6 m boven de vloer.

Rookgasafvoeren moeten afgescheiden worden van leidingen en verluchtingen. Een uitzondering wordt gemaakt voor CLV-systemen, NBN B 61-002.

- Om brandoverslag tussen de verdiepingen te vermijden moet de technische koker op elke verdieping voorzien worden van luiken die bestaan uit materialen die EI60 hebben. De luiken moeten bovendien zelfsluitend uitgevoerd worden.
- De wanden van de technische koker moeten bestaan uit materialen die EI60 hebben en in de wanden mogen geen openingen voorkomen, behalve die hierboven beschreven luiken. Bijgevolg moeten de roosters in de wanden verwijderd worden of vervangen worden door roosters van het brandwerende type.
- Roosters en luiken van kokers waarin geen technische leidingen lopen moeten bij verbouwingen vervangen worden door brandvertragende roosters en luiken.

- 3.5 De nodige brandwerende deuren moeten conform de richtlijnen beschreven in het desbetreffende proefverslag geplaatst worden. Attest conform het proefverslag moet kunnen voorgelegd worden bij controlebezoek.
- 3.6 Indien het gebouw uitgerust is met een algemene automatische branddetectie moet deze installatie jaarlijks gecontroleerd worden. Daarbij wordt minstens de autonomie en de goede werking door een externe dienst voor technische controles gecheckt. Het onderhoud moet worden uitgevoerd door een bevoegd technicus.
- 3.7 Geen gebruik van butaanflessen in de woning.
Gas is zwaarder dan lucht en brandbaar en daarom mogen de gasflessen niet in de slaapkamer en niet in de kelder geplaatst worden. Zet ze ook niet bij een warmtebron en zeker niet bij een openvuur. Zowel een gevulde als lege fles moeten rechtopstaand geplaatst worden op een stabiele en egale ondergrond en in buitenlucht of op een goed verluchte plaats.
- 3.8 Stookplaats :
De muren, de wanden, de vloeren en de zolderingen van de stookplaatsen hebben minstens een brandwerendheid EI 60 of zijn gebouwd uit metselwerk of beton.
Als er gebruik wordt gemaakt van vloeibare of gasvormige brandstoffen, moet iedere verbinding tussen de stookplaats en het gebouw, en tussen de stookplaats en de brandstofopslagplaats, afgesloten zijn door een deur die EI1 30 heeft. Die deuren zijn zelfsluitend. Ze zijn niet voorzien van een toestel dat het mogelijk maakt ze in geopende stand vast te zetten. Het is in alle omstandigheden verboden ze in open stand te houden.
De stookplaatsen moeten behoorlijk verlucht worden.

----**Opmerking :**

Het stooklokaal voldoet niet volledig en moet aangepast worden, specifiek de rookdichtheid van de toegang. Het is verboden om materialen te stapelen in stooklokalen.

Fouan

- 3.9 Huisvuillokaal :
De muren, de wanden, de vloeren en de zolderingen van het huisvuillokaal moeten een brandwerendheid van minstens EI 60 hebben of gebouwd zijn uit metselwerk of beton.
De toegang tot het lokaal moet gebeuren met een zelfsluitende deur die EI1 30 heeft. De deur is niet voorzien van een toestel dat het mogelijk maakt ze in geopende stand vast te zetten. Het is in alle omstandigheden verboden ze in open stand te houden.
Het huisvuillokaal moet behoorlijk verlucht worden.
- 3.10 Liften :
De liftinstallaties moeten voldoen aan de voorschriften van het K.B. van 09/03/2003 betreffende de beveiliging van liften (ondermeer gewijzigd bij het K.B. van 10/12/2012 betreffende de maximum toegelaten moderniseringswerken voor oudere liften).
Het besluit van 09/03/2003 geeft voorschriften voor onderhoud en inspectie enerzijds en de risicoanalyse en modernisatie van liften anderzijds. Dit koninklijk besluit reikt de eigenaars en beheerders een aantal concrete procedures en tijdschema's aan waardoor ze in staat moeten zijn om de lift veilig te gebruiken, te onderhouden en te inspecteren gedurende gans zijn levensduur.

C: BESLUIT

ONGUNSTIG

In het bijzonder de opmerkingen onder punt 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 4.2 en 5.1.

De nodige documenten (Zie B.2. Inbreuken – Opmerkingen) **dienen nog voorgelegd te worden.**

Los van de opmerkingen in dit verslag moet het handelspand eveneens voldoen aan de wetgeving betreffende de veiligheid op de arbeidsplaatsen.

Informatie omtrent het verslag is te bekomen bij en keuringsverslagen kunnen bezorgd worden aan philip.vandenbussche@zone1.be met vermelding van ons referentienummer.

Een nieuwe controle na een ONGUNSTIG advies kan aangevraagd worden via onze website <https://www.zone1.be/wettelijke-brandpreventie-3/>.

Dienst Preventie,

Philip
Vandenbussche
(Signature)

Digitaal ondertekend door
Philip Vandenbussche
(Signature)
Datum: 2023.01.09 16:01:08
+01'00'

Sgt. Philip Vandenbussche

Voor gezien,
Namens de Zonecommandant,
i.o. Afdelingshoofd Risicobeheersing,

Michael
Gonzales
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Michael Gonzales
(Signature)
Datum: 2023.01.09
16:52:18 +01'00'

Maj. Ing. Michael Gonzales