**Ministerieel besluit houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur**

## Rechtsgrond(en)

Dit besluit is gebaseerd op:
- de Vlaamse codex Wonen van 2021, artikel 3.3;
- het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3, derde lid;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 8.

## Vormvereiste(n)

De volgende vormvereiste(n) is / zijn vervuld:
- De Raad van State heeft advies gegeven op ... (datum).

DE VLAAMSE MINISTER VAN DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Titel 1. Algemeen

**Artikel 1.** Dit besluit is van toepassing op de woningcontroleur vermeld in artikel 3.3 van het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die een conformiteitsonderzoek uitvoert en die daarbij een technisch verslag als vermeld in artikel 3.3 tweede lid van hetzelfde uitvoeringsbesluit hanteert.

De definities en begrippen van Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn van toepassing.

De vermeldingen van hoofdrubrieken en rubrieken in dit besluit verwijzen naar de indelingsniveau's van de technische verslagen vermeld in het eerste lid.

**Art. 2.** Tenzij anders bepaald beoordeelt de woningcontroleur de kwaliteit van woningen bij het uitvoeren van een conformiteitscontrole op basis van visuele vaststellingen.

**Art. 3**. De woningcontroleur quoteert een gebrek slechts in één categorie.

**Art. 4.** De woningcontroleur gebruikt het vak voor opmerkingen in het technisch verslag om zijn quoteringen te verduidelijken en kan daarin bijkomende opmerkingen formuleren voor het melden van een vaststelling van een opvallende situatie die storend of hinderlijk kan zijn, maar die geen veiligheids- of gezondheidsrisico risico inhoudt en die niet als een gebrek wordt gequoteerd.

**Art. 5.** De woningcontroleur geeft geen advies over het herstel van de vastgestelde gebreken. Hij houdt rekening met eerdere recente technische verslagen en gaat na of eerder gequoteerde gebreken deugdelijk zijn hersteld.

**Art. 6.** De woningcontroleur beperkt zijn onderzoek tot de conformiteit van de woning met de minimale woningkwaliteitsnormen en onderzoekt de conformiteit van installaties met andere regelgeving niet.

**Art. 7.** De woningcontroleur houdt rekening met de toelichting in het technisch handboek van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

## Titel II Technisch verslag voor zelfstandige woningen.

### Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied

**Art 8.** De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen door een woningcontroleur.

In de mate dat er niet van afgeweken wordt in titel III en IV van dit besluit zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen door een woningcontroleur en op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders door een woningcontroleur.

### Hoofdstuk 2. Deel B: Gebouw – Hoofdrubriek 1 dak(en)

#### Afdeling 1. Algemeen

**Art. 9.** De daken van een gebouw vormen het bovenste deel van het omhulsel van het gebouw.

#### Afdeling 2. Rubriek 11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / …

**Art. 10.** §1. In rubriek 11 beoordeelt de woningcontroleur de dakstructuur als het geheel van structurele elementen die de belastingen die op het dak aangrijpen, opvangen en afleiden naar de ondergelegen constructie. Ook de buitendakse schouw wordt in deze rubriek beoordeeld. Dit zijn alle delen van alle mogelijke afvoerkanalen die zich buiten het gebouw bevinden. Zowel afvoerkanalen voor rookgassen als voor ventilatie worden bekeken, om het even uit welk materiaal ze bestaan. De beoordeling omvat de structurele elementen van dakdoorbrekingen zoals een dakkapel.

De in rubriek 11 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 1.

Wanneer gebreken worden vastgesteld aan de buitendakse schouw, wordt ook nagekeken of hierdoor een risico op CO-vergiftiging bestaat die afzonderlijk gequoteerd wordt in rubriek 227.

Afwerkingen, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van de constructie, zijn niet-structurele gebreken die niet onder deze rubriek kunnen gequoteerd worden, Gebreken aan afwerkingen van daken en bovenste plafonds worden gequoteerd in rubriek 103.

Gevaar voor bewoners, omwonenden of voorbijgangers wordt als bijkomende opmerking opgenomen in het Technisch Verslag. In ernstige gevallen kan het als gebrek gequoteerd worden onder rubriek 232. Indien dit gevaar acuut is, wordt hiervan in het Technisch Verslag melding gemaakt.

Als de dragende elementen van de dakstructuur volledig zichtbaar zijn, worden deze visueel nagekeken op gebreken. Als de dragende elementen verborgen zijn achter afwerkingen kunnen gebreken aan de afwerkingen in aanmerking genomen worden als een indicatie van gebreken aan de structurele elementen die erachter zitten.

De woningcontroleur kijkt de verbindingen tussen de onderlinge elementen van de structuur en de verankeringen van de dakstructuur aan de onderliggende constructie na.

De woningcontroleur beoordeelt de stabiliteit van de dakstructuur en de bovendakse schouw op basis van de ernst van de doorbuiging of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

§2. Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact

2° het doet zich voor op een beperkt deel van het dak of de buitendakse schouw, zonder invloed buiten deze zone;

3° het kan evolueren naar een gebrek van categorie II wanneer niets wordt ondernomen.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van de dakstructuur of de bovendakse schouw;

2° De integriteit van dit deel van de dakstructuur is ernstig aangetast;

3° Er is geen directe invloed op aansluitende delen van de gebouwstructuur.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de dakstructuur of de bovendakse schouw of een directe invloed op aansluitende structurele elementen zoals draagmuren of -vloeren

2° Er bestaat een risico op instorting.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 2.

Afdeling 3. Rubriek 12: vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

**Art. 11.** §1. In rubriek 12 beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de vlakke en hellende plafonds van de gemeenschappelijke delen van een gebouw op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 12 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 3.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is geen hinder door insijpelend vocht;

3° er is hoogstens beperkte of beginnende schimmelvorming aanwezig;

4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op het plafond van de gemeenschappelijke delen;

2° het gaat om een actief lek of er is schimmelgroei aanwezig.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op het plafond van de gemeenschappelijke delen;

2° het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte;

3° het is niet louter plaatselijk;

4° er is een daadwerkelijk risico voor veiligheid of gezondheid.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 4.

§3. Effectieve vochtschade die is opgedroogd en nog een zichtbare rand achterlaat op plafonds, muren of vloeren, wordt onder de respectievelijke rubriek 'afwerking' als bijkomende opmerking genoteerd.

Hoofdstuk 3. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 2 Buitenmuren

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 12.** Onder deze hoofrubriek worden de buitenmuren en gemeenschappelijke muren van een gebouw behandeld, zowel op het vlak van stabiliteit (rubriek 21) als van vocht (rubriek 22). De stabiliteit van binnenmuren valt onder rubriek 31.

Bij de beoordeling worden de buitenmuren en gemeenschappelijke muren bekeken als een geheel van elementen dat samen de dragende verticale structuur van het gebouw uitmaakt.

De woningcontroleur bekijkt waar mogelijk zowel de buiten- als de binnenzijde van de buitenmuur om vast te stellen of gebreken zoals scheuren doorheen de hele constructie gaan, of slechts oppervlakkig aan de ene of andere zijde van de muur voorkomen.

Hij bekijkt de algemene staat en integriteit van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren waarbij bijzondere aandacht gaat naar alle overbruggingen die in de gevels voorkomen, de opleg van balken en lateien en de erkers en balkons.

Hij besteedt aandacht aan de overgangen tussen verschillende materialen in buitenmuren en ook de verbindingen en samenhang van de buitenmuren met de dakstructuur en de tussenvloeren worden nauwkeurig bekeken.

Afdeling 2. Rubriek 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

**Art. 13.** §1. In rubriek 21 beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren op basis van de ernst van de scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 21 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 5.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact zoals zichtbare barsten, ontbrekende stenen of aangetaste balken;

2° het doet zich voor op een beperkt deel van een buitenmuur of gemeenschappelijke muur, zonder invloed buiten deze zone;

3° als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de buitenmuur of gemeenschappelijke muur;

2° er is risico op fysiek letsel.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren of een nadelige invloed op aansluitende structurele elementen zoals daken of vloeren;

2° een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de muur.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 6.

Afdeling 3. Rubriek 22: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

**Art. 14.** §1. In rubriek 22 beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en de gemeenschappelijke muren van het

gebouw, op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 22 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 7.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is geen hinder door insijpelend vocht en er is hoogstens in beperkte mate (< 0,3 m²) schimmel aanwezig;

3° het kan op korte termijn een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke muren van de gemeenschappelijke delen;

2° het vormt hinder voor veiligheid of gezondheid;

3° het gaat om een actief lek of er is duidelijk zichtbaar schimmelvorming aanwezig met een oppervlakte van 0,3 – 3 m².

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke muren van de gemeenschappelijke delen;

2° het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte door vocht of door schimmel op een oppervlakte van meer dan 3m².

3° het gebrek is niet louter plaatselijk

4° er is een duidelijk risico voor veiligheid of gezondheid.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 8.

Hoofdstuk 4. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 3. Dragende binnenmuren

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 15.** Onder deze hoofrubriek worden de binnenmuren van een gebouw behandeld, zowel op het vlak van stabiliteit (rubriek 31) als van vocht (rubriek 32).

Bij de beoordeling worden de binnenmuren bekeken als een geheel van elementen dat instaat voor de dragende verticale binnenstructuur van het gebouw.

De woningcontroleur bekijkt waar mogelijk beide zijden van de binnenmuur om vast te stellen of gebreken zoals scheuren doorheen de hele constructie gaan, of slechts oppervlakkig aan de ene of andere zijde van de muur voorkomen.

Hij bekijkt de algemene staat en integriteit van de binnenmuren waarbij bijzondere aandacht gaat naar de openingen die in de binnenmuren voorkomen en de opleg van balken en lateien.

Overgangen tussen verschillende materialen in binnenmuren en de verbindingen en samenhang van de binnenmuren met de buitenmuren en de tussenvloeren worden nauwkeurig bekeken.

Afdeling 2. Rubriek 31: vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

**Art. 16.** §1. In rubriek 31 beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de binnenmuren of elementen op basis van de ernst van de scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 31 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 9.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op een dragende binnenmuur, maar enkel op een beperkt deel ervan, zonder invloed buiten deze zone;

2° als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van een dragende binnenmuur;

2° De samenhang van dit deel van de structuur is ernstig aangetast;

3° Er is geen directe invloed op aansluitende delen van de structuur van het gebouw.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de binnenmuren en gemeenschappelijke muren of heeft een nadelige invloed op aansluitende structurele elementen zoals daken of vloeren;

2° Een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de muur.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 10.

Afdeling 3. Rubriek 32: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

**Art. 17.** §1. In rubriek 32 beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° Er is geen hinder door insijpelend vocht en er is hoogstens in beperkte mate (< 0,3 m²) schimmel aanwezig;

3° Het kan op korte termijn een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II het om een actief lek gaat, of er duidelijk zichtbaar schimmelvorming aanwezig is met een oppervlakte van 0,3 tot 3 m² of als aan al de volgende vereisten is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen;

2° het vormt een risico voor veiligheid of gezondheid.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen;

2° het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte, door vocht of door schimmelgroei op een oppervlakte van meer dan 3m²;

3° het gebrek is niet louter plaatselijk;

4° er is een duidelijk risico voor veiligheid of gezondheid.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 11.

## Hoofdstuk 5. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 4. Draagvloer(en)

### Afdeling 1. Algemeen

**Art. 18.** Onder deze hoofrubriek worden de draagvloeren van een gebouw onderzocht op het vlak van stabiliteit. De draagvloeren zijn de horizontale bouwelementen die de onderzijde van een ruimte afsluiten.

Bij de beoordeling worden de draagvloeren bekeken als een geheel van elementen dat instaat voor de dragende horizontale binnenstructuur van het gebouw. Alle mogelijke opbouwende delen van de draagvloer van om het even welk materiaal, worden tegelijk beoordeeld.

De woningcontroleur maakt het onderscheid tussen de draagvloer en de afwerking. De afwerking van draagvloeren wordt gequoteerd onder rubriek 132 voor de onderste draagvloeren rubriek 162 voor de tussenvloeren.

Indien mogelijk bekijkt de woningcontroleur de draagvloeren van de tussenverdiepingen, die het plafond vormen van de ondergelegen ruimte, ook onderaan. Hij maakt een onderscheid tussen schade aan de afwerking zoals pleisterwerk, plafondtegels en schrootjes, en schade aan de draagvloer zelf.

Hij bekijkt de algemene staat en integriteit van de draagvloeren en zijn samenstellende elementen en onderzoekt deze op gebreken. Hij besteedt bijzondere aandacht aan openingen zoals trapgaten en plaatsen waar een balk in of op de muur of kolom rust.

### Afdeling 2. Rubriek 41: onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

**Art. 19.** §1. In rubriek 41 beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de draagvloeren van de binnenstructuur van het gebouw. De afwerking van draagvloeren wordt gequoteerd onder rubriek 132 voor de onderste draagvloer en rubriek 162 voor de tussenvloeren.

De in rubriek 41 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 12

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van de doorbuiging, scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. In deze rubriek worden enkel verdiepingsvloeren beoordeeld, met uitsluiting van daken.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijke impact op het constructieonderdeel en doet zich voor op een beperkt deel van een draagvloer, zonder invloed buiten deze zone;

2°als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van de draagvloer;

2°De samenhang van dit deel van de structuur is ernstig aangetast;

3° Er is geen directe invloed op aansluitende delen van de structuur van het gebouw.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het heeft een duidelijke impact op een groot deel van de draagvloeren of heeft een nadelige invloed op de draagmuren;

2° Een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de draagvloer.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 13.

Hoofdstuk 6. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 5. Elektriciteit

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 20.** In hoofdrubriek 5 wordt de elektriciteitsinstallatie onderzocht en de daarbij horende gebreken. Gebreken die een risico op brand inhouden worden steeds en uitsluitend in rubriek 51 beoordeeld.

Als het gebouw slechts één woning omvat worden de gebreken gerelateerd aan elektrocutiegevaar enkel in rubriek 51 beoordeeld.

Als het gebouw meerdere woningen omvat, worden de gebreken die een risico op elektrocutie inhouden, naargelang het geval als volgt gequoteerd:

1° als de gebreken zich enkel binnenin de woning voordoen en enkel een gevaar opleveren voor de bewoners van de individuele woning, worden ze in rubriek 195 en niet in rubriek 51 beoordeeld.

2° Als de gebreken zich buiten de individuele woningen voordoen, dan worden ze beoordeeld in rubriek 51.

Afdeling 2. Rubriek 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand

**Art. 21.** §1. In rubriek 51 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie in functie van het risico op elektrocutie of brand.

Handelingen die nodig zijn om nuttig vaststellingen te kunnen doen, zoals het verplaatsen van een toestel of het bedienen van een schakelaar, gebeuren bij voorkeur door de eigenaar of bewoner of minstens met diens instemming.

Om vast te stellen of stopcontacten geaard zijn of niet, wordt gebruik gemaakt van een meettoestel.

§2. Enkel gebreken die een risico op brand of elektrocutie met zich meebrengen, geven aanleiding tot een quotering.

De woningcontroleur quoteert in rubriek 51 alle gebreken met een niet direct veiligheids- of gezondheidsrisico in categorie II. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° geel/groene geleiders worden als stroomvoerende geleider gebruikt;

2° beschermingsgeleider van onvoldoende doorsnede;

3° het verdeelbord of de verdeelkast van de woning ontbreekt of is niet bereikbaar;

4° leidingen die niet meer in gebruik zijn, zijn niet verwijderd en kunnen terug aangekoppeld worden;

5° er is geen of een onvoldoende verliesstroominrichting; de richtlijn is van toepassing voor nieuwe en oude elektrische installaties;

6° stopcontact met randaarding;

7° wasmachines die opgesteld zijn in beschermvolume 2 rond bad of douche;

8° loszittende schakelaars of stopcontacten zonder aanraakbare delen onder spanning;

9° stopcontact met aardingspen maar niet verbonden met de aardingsinstallatie;

De woningcontroleur quoteert in rubriek 51 alle gebreken met een direct veiligheids- of gezondheidsrisico in categorie III. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° Elektrocutiegevaar door het ontbreken van bescherming tegen rechtstreekse aanraking, zoals:

a) schakelaars, laagspanningsborden en contactdozen waar rechtstreeks contact met de delen onder spanning mogelijk is;

b) messchakelaars;

c) niet afgeschermde draden onder spanning;

2° Elektrocutiegevaar door het ontbreken van bescherming tegen onrechtstreekse aanraking, zoals:

a) aardingsinstallatie ontbreekt geheel;

b) aardingsinstallatie ontbreekt gedeeltelijk en op dit deel van de installatie zijn toestellen van klasse I aangesloten

3° Er is brandgevaar door het ontbreken van bescherming tegen overstroom, zoals:

a) verzwaarde of herstelde zekeringen;

b) de geleiders hebben een te kleine doorsnede;

c) de installatie is onvoldoende beveiligd (de nominale stroom van de zekering is te groot voor de doorsnede van de geleider);

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 14.

§3. De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

1° er is geen schema aanwezig; dit houdt geen onmiddellijk veiligheidsrisico in, het is enkel niet conform het A.R.E.I; Het is uiteraard aan te raden om de betrokkenen te wijzen op het belang van de beschikbaarheid van het schema;

2° het keuringsattest ontbreekt bij nieuwbouw, nieuwe installaties, verzwaring of verkoop;

3° ontbrekende afdekplaatjes naast automatische zekeringen in een verdeelkast, wanneer de zekeringen zijn gemonteerd op een spanningsvrije DIN-rail;

4° de hoofdzekering van de maatschappij bevindt zich in een afgesloten of niet-bereikbare kelder, maar er is (voor elke woongelegenheid woning) een degelijke verdeelkast met de nodige verliesstroomschakelaar(s) en zekeringen;

5° er is geen aanduiding van de kringen (wanneer de verdeelkast dient voor meerdere entiteiten);

6° de verdeelkast kan niet worden afgesloten (de deur in het deurkader ontbreekt of is ernstig beschadigd).

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 14.

Hoofdstuk 7. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 6. Gas- of stookolieinstallatie.

Afdeling 1. Algemeen.

**Art. 22.** Onder hoofdrubriek 6 wordt de gas- of stookolie-installatie onderzocht en de daarbij horende gebreken.

Afdeling 2. Rubriek 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand.

**Art. 23.** §1. In rubriek 61 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie beoordeeld in functie van het risico dat bestaat op ontploffing of brand.

Handelingen die nodig zijn om nuttig vaststellingen te kunnen doen, gebeuren bij voorkeur door de eigenaar of bewoner of minstens met diens instemming.

§2. Enkel gebreken die een risico op brand of ontploffing inhouden, geven aanleiding tot een quotering.

Het gebrek behoort tot categorie II als het een ernstig gebrek is dat een niet direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° Onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen of niet-conforme brandstofaansluitingen zoals:

a) de hoofdkraan van het gas is niet bereikbaar voor alle bewoners;

b) verkeerd gebruik van materialen voor gas- of stookolieleidingen en aansluitstukken;

c) een ander gastoestel dan een komfoor is aangesloten met een elastomeren slang in goede staat;

d) niet correct gebruik van leidingen en slangen in goede staat;

e) de aanwezigheid van een rode dop of gelijkwaardig kenplaatje of het ontbreken van een groene, oranje of rode) dop of gelijkwaardig kenplaatje op de stookolievulleiding;

f) lekkende stookolieleidingen;

g) stookoliewachtleidingen zijn niet afgesloten met dop;

h) negatief verbrandingsattest aanwezig;

2° Niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare, gasvormige of vaste brandstoffen, zoals:

a) er zijn gasflessen onder de begane grond geplaatst of in de nabijheid van kelderopeningen;

b) de installatie is niet voorzien van een gasdrukregelaar die zo dicht mogelijk bij de gasfles geplaatst werd;

c) butaan in gebruik bij temperaturen onder de 5° C;

d) opstapeling van meer dan twee gasflessen per toestel in de woning;

e) Volle of lege recipiënten voor stookolie of petroleum opgestapeld in de woning ;

f) onverantwoorde opslag van vaste brandstoffen in het gebouw;

3° negatief reinigingsattest voor schoorsteen aanwezig;

Het gebrek behoort tot categorie III als het een direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° Onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen, niet-conforme (gas)aansluitingen:

a) defecte of zwaar beschadigde (gas)toestellen;

b) verkeerd gebruik van materialen voor gasleidingen en aansluitstukken;

c) een verweerde elastomeren slang;

d) een gaslek;

e) een lekkende stookolieleiding;

f) wachtleidingen van de gasinstallatie zijn niet afgedicht met een metalen dop;

2° Niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare of gasvormige brandstoffen:

a) Gasflessen geplaatst in de nabijheid van warmtebronnen;

b) Gebruik van soepele verbindingen die niet goedgekeurd zijn of niet aangesloten met aangepaste spanbeugels;

c) lekkende recipiënten voor stookolie of petroleum in de woning;

d) brandgevaarlijke opslag van vaste brandstoffen in het gebouw;

3° brandgevaar door vlamdoorslag bij schoorstenen;

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 15.

§3. De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

1° de schoorsteen waarop toestellen met vaste of vloeibare brandstoffen zijn aangesloten, is niet jaarlijks gereinigd, een reinigingsattest ontbreekt;

2° attest van keuring aardgasinstallatie ontbreekt;

3° niet gekeurde verwarmingstoestellen, een keuringsattest of verbrandingsattest ontbreekt, mits de toestellen niet defect of beschadigd zijn;

4° oppervlakkige beschadigingen aan verwarmingstoestellen;

5° de opstellingsruimte is niet goed verlucht; gebreken op het vlak van verluchting voor verbrandingstoestellen worden gequoteerd onder de betreffende rubriek onder hoofdrubriek 22;

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 15.

## Hoofdstuk 8. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 7. Water

### Afdeling 1. Algemeen

**Art. 24.** In hoofdrubriek 7 wordt de afsluitbaarheid van de toevoer van drinkbaar water in het gebouw onderzocht.

### Afdeling 2. Rubriek 71. watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

**Art. 25.** Als de hoofdkraan niet bereikbaar of afsluitbaar is voor alle bewoners binnenin het gebouw, wordt rubriek 71 aangekruist.

Als de watervoorziening is afgesloten door de leverancier wordt dit niet in rubriek 71 gequoteerd. In dat geval worden de sanitaire functies beschouwd als zijnde niet aanwezig en wordt dit gebrek gequoteerd in hoofdrubriek 18.

De woningcontroleur quoteert het gebrek in rubriek 71 minstens in de volgende gevallen:

1° De ruimte waar de hoofdkraan zich bevindt, is niet voor iedereen toegankelijk

2° De ruimte waar de hoofdkraan zich bevindt, is voor alle bewoners toegankelijk maar de hoofdkraan zelf is niet veilig bereikbaar

3° De hoofdkraan kan door iedereen veilig bereikt worden maar het is fysiek niet mogelijk de kraan te sluiten

Hij quoteert het gebrek niet als een bijkomende afsluitkraan per entiteit in een voor de bewoner toegankelijk gedeelte van de kelder, woning of gebouw geplaatst werd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 16.

## Hoofdstuk 9. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 8. Veiligheids- en/of gezondheidsrisico’s

### Afdeling 1. Rubriek 81: uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

**Art. 26.** De woningcontroleur kruist rubriek 81 aan als voor het onderzochte gebouw een brandweerverslag of een rapport van de brandtoezichter is opgesteld waaruit blijkt dat het gebouw, of delen ervan, brandonveilig zijn. Als de woningcontroleur rubriek 81 aankruist vermeldt hij in het vak voor opmerkingen

de elementen waarop volgens het brandweerverslag of het rapport de brandonveiligheid gebaseerd is. Hij voegt een kopie van het brandweerverslag of van het rapport van de brandtoezichter toe als bijlage bij het technisch verslag.

Het rapport van de brandtoezichter kan opgenomen worden in het technisch verslag op voorwaarde dat de brandtoezichter ook woningcontroleur is.

De woningcontroleur quoteert rubriek 81 niet wanneer het brandweerverslag gunstig is onder voorwaarden.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 17.

Afdeling 2. De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren

**Art. 27.** Bij een vermoeden van brandonveiligheid dat niet gevat kan worden in het technisch verslag, terwijl geen brandweerverslag of rapport van een brandtoezichter voorhanden is, beschrijft de woningcontroleur in detail de elementen die vermoedelijk een brandgevaar inhouden in het vak voor opmerkingen.

Afdeling 3. Rubriek 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

**Art. 28.** §1. De woningcontroleur kruist rubriek 82 aan als het gebouw niet voldoet aan de rookmeldersverplichting.

Als gebouw en woning samenvallen, kruist hij enkel rubriek 82 aan.

Als een gebouw meerdere woningen omvat, kruist hij tekortkomingen op het vlak van de rookmeldersverplichting in een individuele woning aan in rubriek 261 en gebruikt hij rubriek 82 enkel voor eventuele gebreken buiten de individuele woningen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

§2. De gebreken in rubriek 82 behoren tot categorie II. Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° op minstens één verdieping is geen rookmelder aangebracht op plafond of muur;
2° een aangebrachte rookmelder werkt niet.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 18.

§3. De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een

bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

1° een rookmelder hangt te dicht bij de rand van het plafond;

2° een rookmelder hangt te laag of te hoog op de muur of te dicht bij een

hoek;

3° een rookmelder hangt op een onoordeelkundige plek;

4° een rookmelder is overschilderd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 18.

Afdeling 4. Rubriek 83: andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico

**Art. 29.** §1. In rubriek 83 quoteert de woningcontroleur enkel veiligheids- of gezondheidsrisico's die niet in de andere rubrieken voorkomen. De beoordeling van gebreken in deze rubriek kan betrekking hebben op alle onderdelen van de woning.

§2. De woningcontroleur quoteert een gebrek in rubriek 83 bij een ernstige bedreiging van de veiligheid of gezondheid van de bewoners in categorie III en enkel als minstens gedeeltelijke ontruiming of buitengewone maatregelen nodig zijn om de woning terug veilig en gezond te krijgen. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° de woning is overspoeld door ongedierte;

2° de vloeren van de woning zijn bezaaid met uitwerpselen;

3° situaties met extreme beschadiging of vervuiling;

4° uit een attest opgesteld door een deskundige blijkt dat in de woning ongebonden asbest aanwezig is;

5° in de woning zijn belangrijke of gevaarlijke hoeveelheden giftige stoffen aanwezig;

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 19.

Afdeling 5. De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar ……. te laten uitvoeren

**Art. 30.** Bij een vermoeden van ander een veiligheids- of gezondheidsrisico dan brandveiligheid, dat niet gevat wordt door het technisch verslag beschrijft de woningcontroleur in detail de elementen die vermoedelijk een risico betekenen in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag.

Hoofdstuk 10. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 10. Dak(en) of (vlakke en hellende) plafonds

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 31.** Hoofdrubriek 10 is van toepassing op de daken en plafonds van de woning. Dit zijn de bovenkanten van het omhulsel van de woning, ongeacht of het een dak is dan wel de scheidingsvloer met een hoger gelegen lokaal. De daken of plafonds van de woning vormen de zichtbare onderzijde van daken van de woning. Zij worden grafisch weergegeven in bijlage 20

Afdeling 2. Rubriek 101. insijpelend vocht

**Art. 32**. §1. In rubriek 101 onderzoekt de woningcontroleur vochtschade door insijpelend vocht via de daken of plafonds van de woning. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in rubriek 102.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. Vochtschade aan plafonds van tussenvloeren wordt ook hier gequoteerd.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte

2° er is beperkte hinder door het insijpelend vocht;

3° er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0,3m²;

4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als het om een actief lek gaat of als er sprake is van ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op het plafond van de woning;

2° tussen 1/3 en 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade;

3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte;

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of een impact op het plafond van de woning;

2° meer dan 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid en/of gezondheid;

4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 21.

Afdeling 3. Rubriek 102: condenserend vocht met schimmelvorming

**Art. 33.** §1. In rubriek 102 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door condenserend vocht aan de daken of plafonds van de woning. Vochtschade die het gevolg is van insijpelend vocht wordt gequoteerd in rubriek 101.

De woningcontroleur beoordeelt zichtbare vochtschade aan de daken en vlakke of hellende plafonds van de woning. De daken of plafonds van de woning vormen de zichtbare onderzijde van daken van de woning.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. Vochtschade aan plafonds van tussenvloeren wordt ook hier gequoteerd.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht;

3° er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3m²;

4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als de condensatie plasvorming veroorzaakt, of als er ernstige schimmelgroei aanwezig is op een oppervlakte tussen 0.3 – 3 m² of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op het plafond van de woningwoning;

2° tussen 1/3 en 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade;

3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of een impact op het plafond van de woning;

2° meer dan 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade door condensatie of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid en/of gezondheid;

4° het gebrek is niet louter plaatselijk (er kan bvb. gevolgschade op muren zijn).

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 22.

Afdeling 4. Rubriek 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**Art. 34.** §1. Rubriek 103 behandelt gebreken aan de afwerking van de daken en bovenste plafonds van de woning. De afwerking van de bovenste plafonds van de woning is de zichtbare onderkant van de hellende en vlakke daken. Wanneer er zich boven de woning een andere woning bevindt, dan wordt ook dat plafond onder deze rubriek beschouwd.

De afwerking van daken of plafonds van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 23.

De woningcontroleur beoordeelt de plafonds aan de binnenzijde van de woning visueel op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwering:

a) afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;

b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;

c) schade als gevolg van brand, vandalisme.

2° Ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties (woonkamer, slaapkamers, keuken) en sanitaire ruimten:

a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;

b) ruwe gewelven, ruwe houten balkenlaag, onvolledig afgewerkte plafonds.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen, zoals pleisterwerk, randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

§3. Indien de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotatie niet in rubriek 103 maar in rubriek 11 voor stabiliteit en rubriek 101 of rubriek 102 voor vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem opgelost is, maar er nog gevolgschade zichtbaar is dan wordt dit in rubriek 103 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 24.

Hoofdstuk 11. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 11. Buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 35.** §1. In hoofrubriek 11 worden de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning onderzocht. Buitenmuren zijn muren die effectief in contact staan met de buitenlucht. Gemeenschappelijke scheidingsmuren zijn ofwel muren binnenin het gebouw die de scheiding vormen tussen de woning en een naastgelegen woning of gemeenschappelijk deel, ofwel muren die de scheiding vormen tussen de woning en een naastgelegen gebouw.

De buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning worden grafisch weergegeven in bijlage 25.

Afdeling 2. Rubriek 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht

**Art. 36.** §1. In rubriek 111 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door opstijgend of doorslaand vocht via de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in rubriek 112.

Hij beoordeelt de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en de gemeenschappelijke muren vanaf de binnenzijde van de woning op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijke nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is beperkte hinder door het opstijgend en/of doorslaand vocht en er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²;

3° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als doorslaand vocht plasvorming veroorzaakt, of als 0.3 tot 3m² van de oppervlakte van een muur aangetast is door ernstige schimmelgroei of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;

2° tussen 1/3 en 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade (bij opstijgend vocht is de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend, niet de oppervlakte);

3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;

2° meer dan 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade door doorslaand vocht of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid en/of gezondheid;

4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 26.

Afdeling 3. Rubriek 112: condenserend vocht met schimmelvorming

**Art. 37.** §1. In rubriek 112 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door condenserend vocht via de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. Vochtschade die het gevolg is van opstijgend of doorslaand vocht wordt gequoteerd in rubriek 111.

Hij beoordeelt de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning visueel op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico voor de bewoners.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht en er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²;

3° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als de condensatie plasvorming veroorzaakt, of als er ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig is of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;

2° tussen 1/3 en 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade door condenserend vocht of schimmelvorming;

3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang en een impact de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;

2° meer dan 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade door condensatie of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid en/of gezondheid;

4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 27.

Afdeling 4. Rubriek 113. beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**Art. 38.** §1. In rubriek 113 beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning.

De afwerking van de buitenmuren van de woning is de zichtbare binnenkant van de buitenmuren. Wanneer er zich naast de woning een andere woning bevindt, dan wordt ook die scheidingsmuur als buitenmuur beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

De afwerking van de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 28.

De woningcontroleur beoordeelt deze muren aan de binnenzijde van de woning visueel op zichtbare gebreken.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwering:

a) afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;

b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;

c) schade als gevolg van brand of vandalisme.

2° Ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties (woonkamer, slaapkamers, keuken) en sanitaire ruimten:

a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;

b) onafgewerkt metselwerk, ruwe houten bekledingen, onvolledig afgewerkte muren.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals pleisterwerk en randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

§3. Als de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotatie enkel in de rubriek 21 voor stabiliteit, de rubriek 111 voor opstijgend of doorslaand vocht, of de rubriek 112 voor condenserend vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in de rubriek 113 gequoteerd. Als de vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 29.

Hoofdstuk 12. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 12. Ramen en deuren

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 39.** In hoofdrubriek 12 worden gebreken aan ramen en deuren van de woning behandeld, met inbegrip van dakvlakramen, lichtkoepels en lichtstraten en andere gevelsluitingen zoals vulpanelen of een garagepoort die dienst doet als toegang tot de woning. Het gaat hierbij enkel over ramen en deuren in de buitengevels van de woning, niet over binnendeuren of binnenramen, die deel uitmaken van de binnenwanden. Gebreken aan binnendeuren of binnenramen worden aangevinkt onder rubriek 153.

Gebreken aan deuromlijstingen en afdeklijsten worden gequoteerd in rubriek 113.

Als een borstwering ontbreekt of te laag is bij een raam op een verdieping, wordt dit gequoteerd onder rubriek 233.

De ramen en deuren van de woning worden grafisch weergegeven in bijlage 30.

Afdeling 2. Rubriek 121: ernstige tekortkomingen (houtrot / corrosie / disfunctie)

**Art. 40.** §1. In rubriek 121 worden gebreken aan ramen en deuren van het gebouw behandeld. Alle invullingen van gevelopeningen met materialen verschillend van de gevelmaterialen worden hier beoordeeld.

De te beoordelen onderdelen moeten regen- en winddicht zijn, structureel duurzaam en hun functies van toegang verschaffen, afsluiten, verlichten en verluchten volledig vervullen, zo niet is dit een gebrek dat gequoteerd wordt.

*§2.* Te beoordelen elementen zijn in ieder geval:

1° de vaste kaders en opendraaiende vleugels van ramen en deuren die behoren tot het buitenschrijnwerk;

2° luiken, rolluiken, rolluikkasten;

3° beslag (alle hang- en sluitwerk noodzakelijk voor de bediening);

4° beglazing (zonder onderscheid tussen de verschillende soorten beglazing);

5° lichtkoepels, lichtstraten en dakvlakramen;

6° gesloten gevelpanelen uit allerlei materialen, anders dan de gevels zelf, al dan niet aansluitend op ramen of deuren.

§3. Gebreken aan ramen en deuren die enkel plaatselijk voorkomen in de woning behoren tot categorie I.

Gebreken aan ramen en deuren die algemeen voorkomen in de woning, behoren tot categorie II.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 31.

Hoofdstuk 13. Deel C: woning - Hoofdrubriek 13. Onderste (draag)vloer(en)

Afdeling 1. algemeen

**Art. 41.** In hoofrubriek 13 worden de onderste draagvloeren van de woning behandeld op het vlak van vochtschade onder rubriek 131 en op het vlak van afwerking onder rubriek 132. De onderste draagvloer van de woning is de

onderste vloer van de woning, ongeacht of deze vloer op volle grond, boven een kelder, of boven een andere woning ligt. De keldervloer wordt beoordeeld in rubriek 141 aan bod. Indien de kelder echter geheel of gedeeltelijk als woonruimte of sanitaire ruimte gebruikt wordt, dan wordt de keldervloer wel als onderste draagvloer gezien.

Op het vlak van stabiliteit wordt deze vloer beoordeeld onder deel B: Gebouw, onder rubriek 41, samen met de eventuele andere draagvloeren in het gebouw of de woning.

De onderste draagvloer van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 32.

Afdeling 2. Rubriek 131: vochtschade

**Art. 42.** In rubriek 131 beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke vochtschade aan de onderste vloeren van de woning. Andere gebreken aan deze vloeren worden behandeld in rubriek 132. Hij beoordeelt de zichtbare vochtschade aan de onderste draagvloeren van de woning visueel op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners behalve die van zolders en kelders die niet voor bewoning bestemd zijn en die van bergplaatsen buiten de woning.

De woningcontroleur quoteert elke schimmelvorming en daarnaast effectieve en duidelijke vochtschade die het gebruik, het onderhoud of het comfort in minstens één ruimte ernstig hindert of vermindert.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 33.

Afdeling 3. Rubriek 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**Art. 43.** §1. In rubriek 132 beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke schade aan de afwerking van de onderste vloeren van de woning, behalve vochtschade, die wordt behandeld in rubriek 131.

De afwerking van de onderste draagvloer van de woning is de gelijkvloerse vloer. Wanneer de woning zich op de verdieping bevindt, dan wordt deze verdiepingsvloer als onderste draagvloer beschouwd. Losliggende tapijten, vloerkleden en voetmatten vallen buiten deze rubriek. De eventuele onderlagen van vloerbedekkingen horen eveneens tot de afwerking van de onderste draagvloer en worden hier mee beoordeeld.

De afwerking van de onderste draagvloer van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 34.

§2. Enkel gebreken die de veilige beloopbaarheid en het normaal gebruik van de vloer in het gedrang brengen, worden gequoteerd, zoals:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade of verwering, waaronder:

a) ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking;

b) ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking;

c) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;

d) schade als gevolg van brand, vandalisme, …

2° Het ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties, waaronder:

1° de bestaande vloerbedekking werd geheel of gedeeltelijk verwijderd maar niet vervangen;

2° soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen gescheurd, uitgerafeld, weggebroken, opgebold, …;

3° onafgewerkte dekvloer of chape, tenzij de toplaag gefixeerd werd met vernis of coating, en geen verbrokkeling of stofvorming mogelijk is, zoals bij ruwe beton, ruwe planken of platen;

4° de noodzakelijke plinten ontbreken geheel of gedeeltelijk.

Esthetiek speelt bij de beoordeling van gebreken geen enkele rol.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 35.

§3. De woningcontroleur beoordeelt deze vloeren visueel aan de binnenzijde van de woning op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotatie onder rubriek 41 voor stabiliteit of rubriek 131 voor vochtschade.

Indien de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotatie alleen in rubriek 41 voor stabiliteit of rubriek 131 voor vocht.

Wanneer het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit onder de rubriek 132 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is en een normaal en veilig gebruik van de vloer mogelijk is, wordt niet gequoteerd maar enkel een opmerking gemaakt.

Hoofdstuk 14. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 14. Kelders(s)

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 44.** In hoofrubriek 14 beoordeelt de woningcontroleur de kelder van de woning op het vlak van vochtschade. Het betreft die kelders waar zich de gebruikelijke kelderfuncties bevinden, zoals berging en technische ruimte. Indien zich woonruimten in de kelder bevinden, worden deze niet onder hoofdrubriek 14 beoordeeld, maar onder de respectievelijke rubrieken van deel B en deel C van het technisch verslag.

Bij gemeenschappelijke kelders, zoals kelderboxen, wordt enkel het gedeelte dat door de bewoner(s) van de onderzochte woning gebruikt wordt, onderzocht. De gemeenschappelijke trappen en gangen om die privatieve kelder te bereiken, worden beoordeeld in rubriek 171.

Wanneer in een gebouw meerdere woningen ondergebracht zijn, dan worden de gebreken in de gemeenschappelijke delen van de kelder beoordeeld via de betreffende rubrieken uit deel B en worden de gebreken toegekend aan alle betreffende woningen.

De kelder van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 36.

De woningcontroleur beoordeelt de kelder visueel op zichtbare tekenen van vochtschade en maakt hierbij geen onderscheid naargelang de oorzaak van de vochtschade.

Afdeling 2. Rubriek 141: vochtige keldermuren, -vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

**Art. 45.** §1. In rubriek 141 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade aan keldermuren of -vloeren en er gaat hij na of de kelder onder water staat en of er huis- of kelderzwam aanwezig is. De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Als de kelder onder water staat en de veiligheidsinstallaties van gas of elektriciteit daardoor niet bereikbaar zijn, zal bijkomend gequoteerd worden onder rubriek 51 omwille van het risico op elektrocutie of rubriek 61 omwille van het risico op brand of ontploffing. Als de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is omdat de kelder onder water staat wordt rubriek 71 aangekruist.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als hinder mogelijk is maar geen risico bestaat op het vlak van veiligheid en gezondheid. De woningcontroleur houdt er rekening mee dat een kelder geen woonruimte is en dat de eisen die aan deze ondergrondse ruimten gesteld worden niet dezelfde zijn als die aan een woonruimte gesteld worden. Er dient effectief en duidelijk vochtschade vastgesteld te worden, die het gebruik als kelder ernstig hinderen.

Tot categorie I behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° grote delen van de keldermuren vertonen vochtschade of doorslaand vocht;

2° op de keldervloer staan waterplassen;

3° beperkte schimmelvorming.

§3. Het gebrek behoort tot categorie II als een duidelijk risico bestaat dat de schade hoger in de woning uitbreidt of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de vastgestelde schade heeft een grote impact op veiligheid en gezondheid;

2° de vochtschade maakt het normale gebruik van de kelder nagenoeg onmogelijk.

De woningcontroleur houdt er rekening mee dat een kelder geen woonruimte is en dat de eisen die aan deze ondergrondse ruimten gesteld worden niet dezelfde zijn als die aan een woonruimte gesteld worden.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° er vloeit water doorheen de keldermuren;

2° de keldervloer staat geheel onder water (hoogte waterstand onbelangrijk);

3° kelderzwam of huiszwam wordt aangetroffen.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 37.

Hoofdstuk 15. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 15. Binnenwanden

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 46.** In hoofrubriek 15 worden de binnenwanden van de woning behandeld op het vlak van vochtschade door opstijgend vocht in rubriek 151 en door condenserend vocht in rubriek 152 en op het vlak van afwerking, in rubriek 153.

Het gaat hierbij om alle binnenwanden, zowel dragende als niet dragende, die zich binnen het omhulsel van de woning bevinden.

Alle elementen die deel uitmaken van deze binnenwanden, zoals binnendeuren, binnenramen, glasbouwstenen in binnenwanden, worden ook behandeld.

De binnenwanden van de woning worden grafisch weergegeven in bijlage 38.

De woningcontroleur beoordeelt de binnenmuren van de woning visueel op zichtbare tekenen van schade aan de afwerking of op vochtschade, maakt een onderscheid naargelang de oorzaak opstijgend of condenserend vocht is en quoteert in de toepasselijke rubriek.

Bij vochtschade rond onderdelen van elektrische installaties kijkt de woningcontroleur na of er risico op elektrocutie bestaat.

Afdeling 2. Rubriek 151: opstijgend vocht

**Art. 47.** §1. In rubriek 151 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door opstijgend en ander doorkomend vocht via de binnenwanden van de woning. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in rubriek 152.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Bij opstijgend vocht is de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend, niet de oppervlakte.

Wanneer schade zichtbaar is van vocht dat door een wand komt, zoals bij een lek in een douche of een waterleiding, kan dat hier ook opgenomen worden.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende vereisten is voldaan:

1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is beperkte hinder door het opstijgend of doorslaand vocht over minder dan 1/3 van de lengte van de muren;

3° er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²;

4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning;

2° de muren hebben zichtbare schade door doorslaand vocht op 1/3 tot 2/3 van de totale oppervlakte of door opstijgend vocht over 1/3 tot 2/3 van de totale lengte;

3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning;

2° de muren hebben zichtbare schade door doorslaand vocht meer dan 2/3 van de totale oppervlakte of door opstijgend vocht over meer dan 2/3 van de totale lengte, of een combinatie van de twee of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;

4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 39.

Afdeling 3. Rubriek 152: condenserend vocht met schimmelvorming

**Art. 48.** §1. In rubriek 152 onderzoekt de woningcontroleur vochtschade door condenserend vocht op de binnenwanden van de woning. Vochtschade die het gevolg is van opstijgend vocht wordt gequoteerd in rubriek 151.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Wanneer schade zichtbaar is van vocht dat door een wand komt, zoals bij een lek in een douche of een waterleiding en er is schimmelvorming zichtbaar, kan dat hier ook opgenomen worden.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;

2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht en er is hoogstens beperkt (oppervlakte < 0.3 m²) schimmel aanwezig;

3° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als de condensatie plasvorming veroorzaakt, of als er ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig is, of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning;

2° tussen 1/3 en 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade door condenserend vocht of schimmelvorming;

3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het heeft een grote omvang of een impact op de binnenwanden van de woning;

2° deze muren hebben zichtbare schade door condensatie op een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2/3 van het totaal of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid en/of gezondheid;

4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 40.

Afdeling 4. Rubriek 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**Art. 49.** §1. In rubriek 153 onderzoekt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de binnenwanden van de woning.

De afwerking van de binnenmuren van de woning gaat over de zichtbare binnenkant van de muren in de woning. Wanneer er zich naast de woning een andere woning bevindt, dan wordt de scheidingsmuur met die andere woning niet als binnenmuur, maar als buitenmuur beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

Ook de binnendeuren en -ramen met hun afwerking vallen onder deze rubriek. Dit behelst zowel het deurblad zelfs, als de omkastingen en afdeklijsten en ook het deurbeslag.

De afwerking van de binnenwanden van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 41.

De woningcontroleur beoordeelt de binnenmuren op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotatie onder rubriek 31 voor stabiliteit, rubriek 151 voor opstijgend vocht of rubriek 152 voor condenserend vocht.

Behang en schilderwerk maakt nooit deel uit van de noodzakelijke afwerking en kan dus nooit beoordeeld worden, in welke staat dit zich ook bevindt.

Indien een binnenmuurafwerking is aangebracht op houten latten of op een vrijdragende houten structuur, dan maakt dat latwerk ook deel uit van de afwerking.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging (exclusief vochtschade!) en/of verwering:

a) afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;

b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;

c) schade als gevolg van brand, vandalisme, …;

d) ernstige beschadigingen van binnendeuren en -ramen;

2° Ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:

a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;

b) onafgewerkt metselwerk, ruwe houten bekledingen, onvolledig afgewerkte muren.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals pleisterwerk of randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

Een visuele controle betekent dat kloppen op pleisterwerk of trekken aan een lambrisering geen valabele controlemethode is om gebreken vast te stellen. Enkel een zichtbare uitbuiking van pleisterwerk of een schuine stand van een lambrisering kan tot quotatie leiden.

Ernstige gebreken aan binnendeuren en binnenramen en aan eventuele randafwerkingen of bedieningselementen ervan worden ook hier gequoteerd. Het gebrek is ernstig wanneer de binnendeur niet meer functioneert. Dit is het geval voor gaten in het deurblad waardoor geen afscheiding meer mogelijk is, of ontbrekende of ernstig beschadigde krukken, sloten of scharnieren waardoor geen bediening meer mogelijk is.

Wanneer een binnendeur tussen twee woonlokalen ontbreekt, volstaat een bijkomende opmerking. Een ontbrekende toiletdeur wordt als gebrek gequoteerd in rubriek 186, wanneer door het ontbreken van die deur een directe verbinding met een woonlokaal, slaapkamer of keuken ontstaat.

Wanneer het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar dan wordt dit onder de huidige rubriek 153 gequoteerd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 42.

§3. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

## Hoofdstuk 16. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 16. Tussenvloeren(en) binnen de woning

### Afdeling 1. Algemeen

**Art. 50.** In hoofrubriek 16 worden de tussenvloeren van de woning onderzocht op het vlak van de afwerking. Gebreken aan de afwerking van de onderzijde van de tussenvloeren, die plafonds vormen, worden gequoteerd in rubriek 161.Gebreken aan de afwerking van de bovenzijde van de tussenvloeren, die de afgewerkte vloeren of dekvloeren vormen, worden gequoteerd in rubriek 162.

Enkel de afwerkingen aan de onder- en bovenzijde van de tussenvloeren worden hier beschouwd. Op het vlak van stabiliteit worden de tussenvloeren beoordeeld onder deel B: Gebouw, onder rubriek 41.

De tussenvloeren binnen in de woning worden grafisch weergegeven in bijlage 43.

Tussenvloeren binnen de woning zijn de vloeren tussen de verschillende verdiepingen van de woning. Er dient telkens een verdieping, behorend tot de woning, onder en boven deze vloeren te zitten. Een kelder wordt niet als verdieping beschouwd. De gelijkvloerse vloer loopt door over de eventuele kelder en wordt in rubriek 131 en rubriek 132 gequoteerd.

Zoldervloeren zijn ook tussenvloeren. Indien de zolder bereikbaar is, wordt dus ook de zoldervloer beoordeeld. Wanneer de zolder niet veilig bereikbaar is, wordt enkel de onderzijde van de zoldervloer beschouwd.

Voor de beoordeling van de stabiliteit van tussenvloeren, gebruikt de woningcontroleur rubriek 41.

### Afdeling 2. Rubriek 161: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**Art. 51.** §1. In rubriek 161 onderzoekt de woningcontroleur alle mogelijk gebreken, behalve vochtschade, aan de afwerking van de plafonds van de tussenvloeren van de woning. De afwerking van de plafonds die zich direct onder de hellende of vlakke daken bevinden, worden onderzocht in rubriek 103.

De afwerking van de plafonds van de tussenvloeren van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 44.

Het plafond van een tussenvloer is de afwerking aan de onderzijde van de tussenvloer van de woning. Als er boven de woning een andere woning gelegen is, wordt schade aan de afwerking van het plafond gequoteerd in rubriek 103.

Gebreken aan schilderwerk of behang worden niet gequoteerd.

Ook in plafonds aangebrachte toegangsopeningen zoals zoldertrappen en zolderluiken met hun afwerking vallen onder deze rubriek. Dit behelst zowel het luik zelf, als de omkastingen en afdeklijsten en ook het beslag.

De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 161 de plafonds van de tussenvloeren visueel op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotatie in rubriek 41 voor stabiliteit en in rubriek 131 voor vochtschade.

De eventuele bevestigingssystemen van plafondafwerkingen horen eveneens tot de afwerking van de plafonds en worden hier mee beoordeeld.

§2. De woningcontroleur quoteert enkel gebreken die de veiligheid en het normaal gebruik van de ruimte in het gedrang brengen, zoals:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging (exclusief vochtschade!) en/of verwering:

a) afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;

b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;

c) schade als gevolg van brand, vandalisme.

2° Ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:

a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;

b) ruwe gewelven, ruwe houten balkenlaag, onvolledig afgewerkte plafonds;

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals bijvoorbeeld: pleisterwerk en randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 45.

Afdeling 3. Rubriek 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**Art. 52.** §1. In rubriek 162 onderzoekt de woningcontroleur alle mogelijke gebreken aan de afwerking van de bovenzijde van de tussenvloeren van de woning, behalve vochtschade. Door vochtschade veroorzaakte gebreken worden behandeld in rubriek 131.

De afwerking van de bovenzijde van de tussenvloeren van de woning wordt grafisch weergegeven in bijlage 46.

De afwerking van de tussenvloeren binnen de woning is de vloerafwerking van de verdiepingen binnen de woning. De afwerking van de gelijkvloerse vloer hoort bij de onderste draagvloer en wordt onderzocht in rubriek 132. Wanneer de woning zich op de verdieping bevindt, dan wordt die feitelijke verdiepingsvloer als onderste draagvloer beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

Losliggende tapijten, vloerkleden en voetmatten vallen buiten deze rubriek.

§2. De woningcontroleur beoordeelt de vloeren visueel aan de binnenzijde van de woning op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotatie onder rubriek 41 voor stabiliteit of rubriek 131 voor vochtschade.

De eventuele onderlagen van vloerbedekkingen horen eveneens tot de afwerking van de onderste draagvloer en worden hier mee beoordeeld.

Matten en vloerkleden worden in deze rubriek niet beoordeeld.

§3. De woningcontroleur quoteert enkel gebreken die de veilige beloopbaarheid en het normaal gebruik van de vloer in het gedrang brengen zoals:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwering:

a) ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking;

b) ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking;

c) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;

d) door houtetende insecten aangetaste vloerbedekking;

e) schade als gevolg van brand, vandalisme, …

2° Ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:

a) de bestaande vloerbedekking werd (deels) verwijderd maar niet vervangen;

b) soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen gescheurd, uitgerafeld, weggebroken, opgebold;

c) onafgewerkte dekvloer of chape), tenzij de toplaag gefixeerd werd met vernis of coating, en geen verbrokkeling of stofvorming mogelijk is zoals bij ruwe beton, ruwe planken of platen;

d) de noodzakelijke plinten ontbreken geheel of gedeeltelijk.

Esthetiek speelt bij de beoordeling van gebreken geen enkele rol.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in rubriek 162 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is en een normaal en veilig gebruik van de vloer mogelijk is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 47.

## Hoofdstuk 17. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 17. Trappen, overlopen, borstweringen

### Afdeling 1. Algemeen

**Art. 53.** In hoofrubriek 17 onderzoekt de woningcontroleur de trappen, overlopen en borstweringen van de woning op het vlak van veiligheid. Trappen zijn in een woning de constructieve elementen die de verplaatsing van de ene naar de andere verdieping of bouwlaag mogelijk maken. Liften worden in deze hoofdrubriek niet beoordeeld. Leuningen horen bij trappen en zijn een essentieel onderdeel vanuit

het oogpunt van veiligheid. De overloop is de benaming voor dat deel van de verdieping waar de trap bovenkomt. Wanneer een overloop langs het trapgat verdergaat, zorgt een veilige en stabiele borstwering ervoor dat het trapgat is afgeschermd.

Afdeling 2. Rubriek 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

**Art. 54.** §1 In rubriek 171 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid en het gebruikscomfort van alle trappen, overlopen en borstweringen, gelegen binnenin de woning en die de woonfuncties met elkaar verbinden. Het betreft elk type van trap, met inbegrip van leuning, overloop en borstweringen. Dit zijn zowel huistrappen als korte verbindingstrappen, maar ook trappen naar en afschermingen van mezzanines en hoogslapers.

Trappen die toegang geven tot de woning en buitentrappen en trappen, overlopen of borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor meerdere woningen binnen het gebouw worden hier niet beoordeeld maar in rubriek 232, met uitzondering van trappen naar gemeenschappelijke kelders, die ook onder rubriek 171 worden beoordeeld.

Als in één gebouw meerdere woningen onderzocht worden, dan wordt een gebrek aan de gemeenschappelijke keldertrap bij elke woning op dezelfde manier gequoteerd.

Trappen, overlopen en borstweringen worden grafisch weergegeven in bijlage 48.

§2. De woningcontroleur beoordeelt de trappen op hun gebruiksgemak en de veiligheid. Bij een eerste visuele controle bekijkt hij:

1° de algemene toestand van de trap treden, leuning en borstwering;

2° welke ruimten via de trap worden verbonden;

3° de directe omgeving waar de trap begint en waar de trap bovenkomt, en de overloop.

§3. Bij het belopen van de trap, indien dit veilig kan, let de woningcontroleur op:

1° de stevigheid van de trap in zijn geheel en alle onderdelen (treden, leuning, borstwering);

2° de gelijkmatigheid van de op- en aantreden;

3° de breedte van trap en eventuele bordessen;

4° de steilte van de trap en de hoogte van de treden;

5° de nodige vrije hoogte boven de trap;

6° de veiligheid van de leuning en de borstwering.

§4. Mogelijke gebreken zijn:

1° aantasting van de stabiliteit van een of meerdere onderdelen door houtrot, extreme slijtage, schimmel, corrosie, verbrokkeling, breuk, schimmel;

2° ontbreken van de leuning van de trap of de overloop;

3° gebreken aan de leuning van de trap of de overloop, zoals beschadigde of ontbrekende spijlen, losstaande of onveilige leuningen;

4° ongelijke aantreden en/of optreden in eenzelfde trap;

5° te smalle trap;

6° te steile trap;

7° ernstige fouten aan het loopvlak, zoals grote oneffenheden, niet horizontale treden, uitgesleten treden, beschadigde of ontbrekende afwerkingen en vervormingen;

8° onvoldoende vrije hoogte op de looplijn;

9° onvoldoende valveiligheid van de leuningen en de borstweringen op de overlopen.

§5. De woningcontroleur quoteert trappen met aanhorigheden die niet aan de volgende vereisten voldoen:

1° een veilige evacuatie met een minimale vrije doorgangsbreedte van 60 cm is mogelijk;

2° de trap is veilig en comfortabel en is niet gevoelig steiler dan 45°, of de hoogte van de optrede is niet gevoelig groter dan de diepte van de aantrede. Hoogslapers kunnen ook toegankelijk zijn via steilere trappen of ladders, indien deze voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven onder rubriek 171 bij de niet-zelfstandige woningen;

3° de vrije hoogte, gemeten vanaf de trapneus verticaal omhoog tot aan de bovenliggende hindernis, is niet gevoelig kleiner dan 180 cm;

4° borstweringen rond overlopen en trapleuningen voldoen aan volgende vereisten:

a) zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;

b) de onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;

c) eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;

d) indien aan alle andere vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm;

e) indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.

§6. Het gebrek behoort tot categorie I als het een licht gebrek is dat in beperkte mate de veiligheid en het gebruikscomfort beïnvloedt, maar dat wel verholpen moet worden, om het risico op lichte kwetsuren te vermijden. Tot categorie I behoren in ieder geval volgende gebreken:

1° beperkte gebreken aan trap of leuning zoals een enkele oneffen trede onderaan de trap, een leuning die onderaan iets te ver begint;

2° iets te smalle trap;

3° een keldertrap is te steil of is niet voorzien van een leuning of handgreep;

4° het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar.

§7. Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het is een ernstig gebrek dat in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloedt, maar geen onmiddellijk gevaar betekenen;

2° Het veilig belopen van de trap vergt een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° in een overbrugbare zone van de trap zijn treden beschadigd/ontbrekend;

2° een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt;

3° leuningen of borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden;

4° beschadigde of deels losgekomen trapbekledingen;

5° een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap.

§8. Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende vereisten is voldaan:

1° het vormt een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners en gebruikers;

2° het belopen van de trap of het betreden van zijn directe omgeving is niet mogelijk zonder grote behoedzaamheid.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° ontbrekende trap naar woonfunctie of kelder;

2° meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden;

3° combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals te steil, losse trapbekleding, wankele leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

§9. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 49.

Hoofdstuk 18. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 18. Sanitaire functies/keukenfunctie

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 55.** §1. De woningcontroleur beoordeelt de voorzieningen van de sanitaire functie, met name badkamer en wc, en van de keukenfunctie, op voorwaarde dat het lokaal waarin de functie is ingericht een minimum vrije hoogte heeft van 180 cm, gemeten vanaf de afgewerkte vloer. Om in aanmerking te komen voor de bezettingsnorm blijft echter een minimum hoogte van 220 cm vereist.

De beoordeling van de sanitaire functies en keukenfunctie betreft:

1° de hoogte van het lokaal waarin de functie is ingericht;

2° de aanwezigheid van drinkbaar leiding-, grond-, put- of regenwater in de keukenfunctie en een volledig leidingnet dat bestaat uit materialen die bestemd zijn voor waterverdeling. Loden leidingen zijn niet toegestaan voor de aanvoer van drinkwater. Het geheel is hygiënisch.

3° de aanwezigheid en bruikbaarheid van de nodige toestellen in de diverse functies.

§2. Er is sprake van een keukenfunctie wanneer volgende drie elementen aanwezig zijn:

1° een gootsteen met toevoer van koud water en een aansluiting via een reukafsluiter op het rioleringsnet. De gootsteen bestaat uit een spoelbak met afdruiprek of ruimte voor een afdruiprek;

2° leiding- of putwater dat geschikt is voor consumptie:

a) leidingwater is per definitie geschikt voor consumptie;

b) putwater is geschikt voor consumptie wanneer een geldig attest aanwezig is dat het opgepompte water drinkbaar is;

3° de mogelijkheid om een kooktoestel te plaatsen:

a) ofwel ruimte voor een elektrische kookplaat en een geaard stopcontact;

b) ofwel ruimte voor een gaskookplaat en een gasaansluiting of plaats voor een gasfles.

§3. Er is sprake van een badfunctie wanneer er een bad of douche aanwezig is, voorzien van een toevoer van koud en warm water en aangesloten op het rioleringsnet. Als een lig- of zitbad aanwezig is, hoeft er geen douche te zijn en omgekeerd.

§4. Er is sprake van een toiletfunctie wanneer er een toilet aanwezig is met waterspoeling, een reukafsluiter en een aansluiting op het rioleringsnet.

§5. Een gebrek aan een afvoerleiding zal leiden tot het quoteren van de rubriek "met gebreken" onder de overeenstemmende functie.

Een gebrek aan een algemene afvoerleiding in de kelder kan leiden tot het quoteren van alle functies die aan deze gebrekkige afvoerleiding gekoppeld zijn.

§6. Enkel bij zeer zware gebreken en wanneer een normaal gebruik van de functies niet meer mogelijk is, wordt de overeenstemmende functie als niet aanwezig beoordeeld.

§7. Het ontbreken van een reukafsluiter bij een gootsteen, bad, lavabo en wc wordt gequoteerd als een gebrek. Een reukafsluiter is een verbinding van vaste buizen, zodanig opgebouwd dat daarin steeds een hoeveelheid vloeistof blijft staan, zodat gassen van het ene leidingdeel niet naar het andere leidingdeel kunnen stromen en er geen geurhinder ontstaat. Soepele leidingen worden niet beschouwd als reukafsluiter.

§8. Bij het aantreffen van loden afvoerleidingen volstaat een bijkomende opmerking onder de overeenstemmende rubriek.

Afdeling 2. Rubriek 181: lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

**Art. 56.** §1. In rubriek 181 beoordeelt de woningcontroleur de lavabo in de woning. Indien de lavabo beschadigd is of gebreken vertoont, wordt deze rubriek aangevinkt.

De woningcontroleur beoordeelt rubriek 181 in samenhang met rubriek 182. Hij quoteert gebreken aan de lavabo enkel als ook de gootsteen ontbreekt of als de gootsteen in die mate gebreken vertoont dat hij als onbestaand wordt beschouwd.

Een lavabo of wastafel is een tegen of aan de wand bevestigd of in of op een werkblad of meubel aangebracht toestel, vervaardigd uit sanitair porselein, kunststof, roestvrij of geëmailleerd staal en is bestemd voor persoonlijke hygiëne.

Indien een gootsteen aanwezig is, al dan niet met gebreken, dan wordt verondersteld dat deze ook dienst kan doen als lavabo, en kan rubriek 181 niet aangekruist worden

§2. Mogelijke gebreken aan de lavabo die onder rubriek 181 worden gequoteerd zijn:

1° er is geen reukafsluiter;

2° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;

3° de toevoer- of afvoerleidingen lekken;

4° de lavabo is fysiek niet aanwezig of zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is;

5° de lavabo is niet aangesloten op de watertoevoer;

6° de lavabo is niet aangesloten is op een afvoerleiding naar de afvoerinstallatie;

7° de lavabo vertoont een beperkte maar hinderlijke beschadiging;

8° de lavabo hangt los van de muur;

9° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op de lavabo of deze is defect.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 50.

Afdeling 3. Rubriek 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

**Art. 57.** §1. In rubriek 182 onderzoekt de woningcontroleur de keukenfunctie en beoordeelt hij de opstelling van een gootsteen en de aanwezigheid van de kookmogelijkheid. Indien een gootsteen of kookmogelijkheid ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 182 aangevinkt.

De woning beschikt enkel over een kookmogelijkheid indien het lokaal met de keukenfunctie bereikbaar is via interne doorgangen in de woning zonder gebruik te moeten maken van de buitenomgeving.

§2. Een keukenfunctie is niet aanwezig als aan één van de volgende vereisten niet is voldaan:

1° er is een gootsteen geplaatst: een stenen, metalen of kunststof spoelbak met ruimte voor een afdruiprek of werkblad;

2° het leiding- of putwater in de keuken is geschikt voor consumptie, al dan niet door tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen;

3° het leidingnet voor drinkwater na de watermeter bestaat uit materialen geschikt voor waterverdeling en loden leidingen zijn niet toegestaan;

4° het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;

5° er is voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen.

§3. De keukenfunctie is niet aanwezig als geen enkele vorm van energietoevoer zoals gas of een geaard stopcontact, aanwezig is om een kooktoestel aan te sluiten.

Het gebruik van toestellen op propaan of butaan komt enkel in aanmerking als de nodige ruimte beschikbaar is om het toestel en de gasfles veilig te kunnen plaatsen.

§4. Een gootsteen is niet aanwezig in elke van de volgende gevallen:

1° het toestel is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of is zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;

2° het toestel is niet aangesloten op de toevoer van drinkwater;

3° het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding;

4° er is geen reukafsluiter aanwezig is.

§5. De gootsteen vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

1° het toestel vertoont een beperkte, hinderlijke beschadiging;

2° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het toestel of deze is defect;

3° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;

4° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;

5° een of meerdere van de toevoerleidingen lekken;

6° er zijn loden toevoerleidingen aanwezig.

§6. Het gebrek behoort tot categorie II, als het toestel gebreken vertoont maar bruikbaar blijft.

§7. Het gebrek behoort tot categorie III als een gootsteen in de woning niet aanwezig is, of als de gebreken aan de gootsteen zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 51.

Afdeling 4. Rubriek 183: lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

**Art. 58.** §1. In rubriek 183 onderzoekt de woningcontroleur de badkamerfunctie.

Een lig-, zit-, of stortbad (douche) is een essentieel onderdeel van elke woning. Indien dit ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 183 aangevinkt.

Indien de badkamerfunctie in de woning aanwezig is, maar niet vorstvrij is opgesteld, wordt gequoteerd in rubriek 184.

§2. Een badkamerfunctie is niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

1° het sanitaire toestel, bad of douche, is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;

2° de badkamerfunctie is niet bereikbaar zonder dat de bewoner de buitenomgeving betreedt;

3° het toestel is niet aangesloten op de watertoevoer met zowel koud als warm water;

4° het toestel is niet aangesloten is op een afvoerleiding;

5° er is geen reukafsluiter aanwezig.

§3. Een badkamerfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

1° het toestel vertoont een ernstige beschadiging vertoont maar is wel bruikbaar;

2° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het toestel of deze is defect;

3° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;

4° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;

5° een of meerdere van de toevoerleidingen lekt.

§4. Een bad of de douche met gebreken behoort tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft.

§5. Het ontbreken van een bad of douche in de woning, of gebreken aan bad of douche die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is, zijn gebreken van categorie III.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 52.

Afdeling 5. Rubriek 184: badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

**Art. 59.** §1. Om een minimaal thermisch comfort te bieden, is het noodzakelijk dat de badkamerfunctie in de woning ondergebracht is in een vorstvrij en verwarmbaar lokaal. Indien dit niet het geval is, wordt rubriek 184 aangevinkt.

Indien de badkamerfunctie enkel via een buitenruimte, zelfs al is die overdekt, bereikbaar is, wordt de badkamerfunctie als niet aanwezig beschouwd en is rubriek 183 van toepassing.

§2. Onder badkamerfunctie wordt verstaan de functionaliteit van de toestellen die de bewoners toelaten zich te wassen. De badkamerfunctie vereist niet noodzakelijk een specifiek daarvoor bedoeld lokaal. Indien zich in de woning een bad of douche bevindt, al dan niet in een badkamer, dan is aan de minimale vereisten van de badkamerfunctie voldaan.

§3. Een ingesloten badkamer wordt als vorstvrij beschouwd. Dat er geen verwarming is of geen bijverwarming (conform) kan worden aangesloten is geen reden tot quotatie.

Als een badkamer onder een niet-geïsoleerd dak ligt, betekent dit niet automatisch dat de ruimte niet vorstvrij zou zijn: indien de badkamer binnen het volume van de woning ligt en grenst aan andere lokalen, dan wordt de badkamer beschouwd als vorstvrij en verwarmbaar.

Als een douche zich in een aanbouw achter de woning bevindt in een ruimte die is afgedekt met golfplaten uit kunststof, dan is de ruimte niet vorstvrij en verwarmbaar.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 53.

§5. Indien een badkamer enkel via een buitenruimte bereikbaar is, wordt steeds gequoteerd in categorie III van rubriek 183 wegens het niet aanwezig zijn van de badfunctie, ook al is er verwarming of isolatie aanwezig.

Wanneer rubriek 184 wordt aangevinkt, is quotatie onder de rubrieken betreffende energetische prestatie nog mogelijk, met name rubriek 251 voor de dakisolatienorm en rubriek 252 voor de dubbelglasnorm.

Afdeling 6. Rubriek 185: privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

**Art. 60.** §1. In rubriek 185 onderzoekt de woningcontroleur het WC-toestel. Een toilet is een essentieel onderdeel van elke woning. Indien het toilet ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 185 aangevinkt.

Als het lokaal voor het toilet niet volledig afgescheiden is van ruimtes met woon- of keukenfunctie wordt dit beoordeeld in rubriek 186.

Een toilet is een op de vloer staand of aan de wand hangend toestel, doorgaans vervaardigd uit sanitair porselein of keramiek en is bestemd voor het opvangen en wegspoelen van urine en ontlasting.

Slechts één functionerende wc in of aansluitend bij de woning is vereist. Als een woning over meerdere toiletten beschikt, is het voldoende dat één toestel voldoet. Als de woningcontroleur aan een bijkomend toilet tekortkomingen vaststelt, maakt wel een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen. Indien het gebrek aan een bijkomend toilet ernstig is en hinder veroorzaakt, wordt wel gequoteerd.

§2. De woningcontroleur quoteert een toilet als niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

1° het sanitaire toestel is fysiek niet aanwezig of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;

2° het toilet bevindt zich niet in of aansluitend bij de woning zodat de bewoner het droog kan bereiken;

3° het toestel wordt gedeeld met een publiek toegankelijke plaats;

4° het toestel is niet aangesloten op de watertoevoer;

5° het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding;

6° er is geen reukafsluiter aanwezig.

§3. De toiletfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

1° het toestel een ernstige beschadiging vertoont maar nog bruikbaar is;

2° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;

3° de reukafsluiter niet correct is geplaatst;

4° de toevoerleiding lekt;

5° het spoelmechanisme is defect.

§4. Gebreken aan het toilet behoren tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft.

§5. Het ontbreken van een toilet in of bij de woning, of gebreken aan dat toilet die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is zijn gebreken van categorie III.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 54.

Afdeling 7. Rubriek 186: het toilet is niet afgescheiden van woon / keukenfunctie

**Art. 61.** §1. Rubriek 186 wordt aangekruist als het toilet niet in een ruimte geplaatst is die volledig is afgescheiden van ruimtes met een keuken- of een woonfunctie.

Een verluchtingsrooster onderaan de deur wordt aanvaard, net zoals een gleuf van ca. 1 cm tussen vloer en deurblad, op voorwaarde dat er vanuit de toiletfunctie een rechtstreekse verluchting naar de buitenlucht aanwezig is.

§2. Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 186 zijn:

1° het toilet staat vrij opgesteld in een woonlokaal of keuken;

2° een wand tussen de toiletruimte en de woon/keukenfunctie ontbreekt;

3° een wand tussen de toiletruimte en de woon/keukenfunctie vertoont openingen;

4° de deur van de toiletruimte ontbreekt;

5° de deur sluit de toiletruimte onvoldoende af;

6° de deur zelf sluit niet voldoende af.

§3. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 55.

Hoofdstuk 19. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 19. Elektriciteit

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 62.** In hoofdrubriek 19 wordt de elektrische installatie binnen de woning beoordeeld op het vlak van minimale comfortvereisten voor de bewoners en op het vlak van veiligheid. Vastgestelde gebreken die mogelijk een invloed hebben buiten de woning worden in rubriek 51 gequoteerd.

Afdeling 2. Rubriek 191: geen stopcontact in de functie leefkamer

**Art. 63.** §1. In rubriek 191 onderzoekt de woningcontroleur of het minimale comfort van één stopcontact in de ruimte die als leefkamer wordt gebruikt, aanwezig is.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er één stopcontact in de functie leefkamer aanwezig is. Is dit niet het geval, of werkt het stopcontact niet, dan wordt dit onder deze rubriek als gebrek aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt. Een niet functionerend stopcontact of een stopcontact dat niet volgens de regels van de kunst is uitgevoerd, wordt als onbestaand beschouwd.

§3. Het stopcontact in de leefkamer hoeft niet geaard te zijn. Als toestellen van categorie I in de leefkamer aangesloten zijn op een niet-geaard stopcontact wordt dit als gebrek onder rubriek 51 of rubriek 195 gequoteerd.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 56.

Afdeling 3. Rubriek 192: geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties

**Art. 64.** §1. In rubriek 192 onderzoekt de woningcontroleur of het minimale comfort van één stopcontact in de ruimten die als slaapkamer wordt gebruikt, aanwezig is.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er één stopcontact in elke functie slaapkamer, hierin begrepen een slaaphoek in de leefruimte, aanwezig is. Is dit niet het geval, of werkt het stopcontact niet, dan wordt dit als gebrek

aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt.

§3. Het stopcontact bij de slaapfunctie hoeft niet geaard te zijn. Als toestellen van categorie I in de functie slaapkamer aangesloten zijn op een niet-geaard stopcontact wordt dit als gebrek onder rubriek 51 of rubriek 195 gequoteerd.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 57.

Afdeling 4. Rubriek 193: geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen

**Art. 65.** §1. In rubriek 193 onderzoekt de woningcontroleur of het minimale comfort van twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de ruimte waar een keukenfunctie is ingericht, aanwezig is.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keukenfunctie aanwezig zijn. Is dit niet het geval, of werkt een stopcontact niet, dan wordt dit als gebrek aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt.

§3. In de keukenfunctie is het belangrijk dat de twee stopcontacten geaard zijn. Wanneer er twee stopcontacten aanwezig zijn, maar deze zijn niet geaard, dan wordt dit als gebrek onder deze rubriek gequoteerd. Om vast te stellen of aarding aanwezig is, wordt een meettoestel gebruikt.

§4. De twee geaarde vrije stopcontacten dienen bruikbaar te zijn en ook bereikbaar. Een stopcontact dat zich in een kast of achter een wandmeubel bevindt, komt niet in aanmerking. De term 'bereikbaar' betekent dat de stopcontacten boven het aanrecht of in de onmiddellijke nabijheid ervan dienen te zitten. Een stopcontact is bruikbaar als er geen vast elektrisch toestel op aangesloten is.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 58.

Afdeling 5. Rubriek 194: in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt

**Art. 66.** §1. In rubriek 194 onderzoekt de woningcontroleur of het minimale comfort van een lichtpunt aanwezig is in ieder woonlokaal, met name de leefkamer, de keuken en de slaapkamers, en in ieder sanitair lokaal, met name badkamer en toilet.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er een elektrisch lichtpunt aanwezig is in elke leefruimte, keuken en slaapkamer en in elke badkamer en toilet. Het is niet noodzakelijk dat er effectief een lamp aanwezig is, maar de lichtkring, bestaande uit een schakelaar die minstens een fitting of armatuur kan bedienen, moet aanwezig zijn. Zodra de bedrading eindigt op een kroonsteentje, waarop een fitting kan worden aangesloten, is het lichtpunt aanwezig.

§3. In een grote ruimte of een ruimte met een onregelmatige vorm kan een extra lichtpunt noodzakelijk zijn en kan het ontbreken ervan als gebrek in deze rubriek aangevinkt worden.

Afdeling 6. Rubriek 195: indicatie van een risico op elektrocutie

**Art. 67.** §1. In rubriek 195 onderzoekt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie op het vlak van elektrocutiegevaar, specifiek binnen in de

woning. Een indicatie van een risico op elektrocutie buiten de eigenlijke woning wordt niet in rubriek 195, maar steeds in rubriek 51 gequoteerd.

§2. Als de woning samenvalt met het gebouw worden alle gebreken aan de elektrische installaties, zowel met betrekking tot. elektrocutie als brand, beoordeeld in rubriek 51 en niet in rubriek 195.

§3. De bepalingen van artikel 21 zijn van overeenkomstige toepassing.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 59.

Hoofdstuk 20. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 20. Verwarming

Afdeling 1. Rubriek 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer

**Art. 68.** §1. In rubriek 201 onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in een leefkamer.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er al dan niet een vast verwarmingsapparaat in een leefkamer aanwezig is.

§3. De vereisten waaraan voldaan dient te zijn om van de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat te kunnen spreken, zijn de volgende:

1° Het apparaat is door zijn plaatsing vast verbonden met de woning;

2° Het apparaat is geschikt, en op het moment van de controle in staat om de ruimtetemperatuur gevoelig te verhogen. Het heeft een vermogen dat in overeenstemming is met de ruimte die het verwarmt.

§4. De beoordeling door de woningcontroleur gebeurt louter visueel. Er wordt geen vermogensberekening gemaakt.

§5. het louter ontbreken van brandstof leidt niet tot quotatie als gebrek, indien het verwarmingsapparaat aanwezig is en op zich wel functioneert.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 60.

Hoofdstuk 21. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 21. Licht

Afdeling 1. Rubriek 211: natuurlijke verlichting

**Art. 69.** §1. In rubriek 211 onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van natuurlijke verlichting van de woning.

Wanneer in een lokaal zowel natuurlijke verlichting als verluchting ontbreekt, kan dit lokaal niet in aanmerking genomen worden als woonlokaal. Gebreken in dit lokaal worden niet gequoteerd. Het lokaal wordt niet meegerekend in deel D: bezettingsnorm en in rubriek 241.

Verluchting wordt afzonderlijk gequoteerd in de rubrieken 222-226 onder hoofdrubriek 22 luchtkwaliteit.

§2. De woningcontroleur beoordeelt of er voldoende lichtinval is via ramen, dakvlakramen of lichtkoepels. Pas in tweede instantie, wanneer blijkt dat het woonlokaal te weinig natuurlijk licht krijgt via deze weg, onderzoekt de woningcontroleur de relatie tussen de oppervlakte van de beglazing van de ramen en de vloeroppervlakte van het woonlokaal. De totale glasoppervlakte van de ramen in een woonlokaal mag niet gevoelig lager liggen dan 1/12 van de nettovloeroppervlakte van dat lokaal. Dit geldt ook voor dakvlakramen of lichtkoepels , maar omdat deze ramen proportioneel veel meer lichtinval toelaten omwille van hun positie in het dak wordt hier de totale raamopening in rekening

gebracht en niet louter de glasoppervlakte. Bij een te klein totaal glasoppervlak of raamopening kan de woningcontroleur in beperkte mate rekening houden met lichtinval via lichtkokers of -tunnels, die in ieder geval ondergeschikt dient te zijn.

§3. In de leefkamer is naast natuurlijke verlichting als vermeld in paragraaf 2, ook uitzicht naar buiten een noodzakelijke vereiste in rubriek 211. Als de leefkamer niet beschikt over een raam waardoor men rechtopstaand horizontaal naar buiten kan kijken, is niet voldaan aan de vereiste minimale lichtinval.

§4. Ingesloten middenruimtes kunnen in aanmerking genomen worden als leefkamer of slaapkamer indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

1° wanneer de deuren van het ingesloten lokaal gesloten zijn, valt nog steeds voldoende onrechtstreeks natuurlijk licht binnen in dit lokaal via een opening of een (semi-)doorzichtig binnenraam of -deur;

2° die opening, binnendeur of -raam heeft minimaal de grootte van een deuropening en staat in directe verbinding met een naastgelegen ruimte die wel voldoende rechtstreeks natuurlijk licht krijgt via buitenramen en-of -deuren.

§5. Als een leefkamer of slaapkamer duidelijk onvoldoende natuurlijke verlichting krijgt en dit wordt gestaafd door een te kleine verhouding raamoppervlakte/kameroppervlakte, behoort het gebrek tot categorie I.

Als in de leefkamer geen uitzicht via ramen mogelijk is, behoort het gebrek tot categorie I, ook al is er voldoende natuurlijke lichtinval in de ruimte.

Als zowel in de leefkamer als in één of meerdere slaapkamers onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig is, worden beide subrubrieken aangevinkt.

§6. Indien niet alleen wordt vastgesteld dat er onvoldoende lichtinval is in de functie leefkamer en slaapfuncties’maar ook wordt vastgesteld dat de totale glasoppervlakte van alle ramen in de leefkamer en slaapkamers van de woning boven het maaiveld kleiner is dan 1 m², wordt enkel categorie II onder die subrubriek aangevinkt en niet de twee subrubrieken betreffende onvoldoende lichtinval in de functie leefkamer en de slaapfuncties.

§7. Indien er geen enkele natuurlijke verlichting mogelijk is in de woning wordt enkel categorie III aangevinkt onder de subrubriek “geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning”.

§8. Het gebrek behoort tot categorie II als de totale glasoppervlakte in de woonlokalen, boven het maaiveld, zowel verticaal als schuin, kleiner is dan 1 m².

§9. Het gebrek behoort tot categorie III als in de volledige woning er geen enkele mogelijkheid tot natuurlijke verlichting aanwezig is.

§10. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 61.

§11. Onvoldoende of ontbrekende natuurlijke verlichting in andere lokalen of functies zoals keuken, badkamer, toilet, gangen, bergingen en wasplaatsen kan niet gequoteerd worden

Afdeling 2. Rubriek 212: plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

**Art. 70.** §1. In rubriek 212 onderzoekt de woningcontroleur het hoogteverschil tussen het plafond in de woonlokalen en het maaiveld.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de hoogte van het plafond in de woonlokalen op minder dan 1 meter boven het maaiveld ligt, en meet dit in geval van twijfel na.

§3. De woningcontroleur quoteert het gebrek in rubriek 212 als het plafond in een of meerdere woonlokalen op minder dan één meter boven het maaiveld ligt.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 62.

Hoofdstuk 22. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 22. Luchtkwaliteit

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 71.** In elk woonlokaal en in elke sanitaire functie is minstens één van de twee volgende mogelijkheden tot verluchten aanwezig

1° minstens één raam in de betrokken ruimte kan opengezet worden, zodat voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen;

2° er is een verluchtingsrooster in de betrokken ruimte waarlangs voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen of waarlangs de vervuilde of vochtige lucht wordt afgevoerd.

**Art. 72.** Er is voldoende verluchting gerealiseerd als de woning is uitgerust met een correct geïnstalleerd en functionerend ventilatiesysteem.

**Art. 73.** §1. Een buitenraam dat kan opengezet worden in draai- of kipstand zorgt voor voldoende toevoer van buitenlucht of afvoer van vervuilde of vochtige binnenlucht. Gaten, kieren en buitendeuren worden niet beschouwd als verluchtingsmogelijkheid.

§2. Buitendeuren die bedoeld zijn om de woning te betreden worden niet beschouwd als een verluchtingsmogelijkheid, tenzij deze voorzien zijn van een opengaand raamdeel dat op een veilige wijze kan openstaan. Een balkondeur of een keukendeur die uitkomt op een afgesloten koer wordt wel aanvaard.

§3. Raamroosters of muurrooster kunnen beschouwd worden als verluchtingsmogelijkheid als aan al de volgende vereisten is voldaan:

1° het rooster staat rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht;

2° in een muurrooster dat bestaat uit meerdere onderdelen, zoals een buitenrooster, een binnenrooster en een verbinding tussen beide; mag geen enkel onderdeel de luchtstroom hinderen;

3° de toevoer of afvoer over een lang traject heeft over de ganse lengte een voldoende diameter om eventuele drukverliezen op te vangen.

Andere types roosters dan raam- of muurroosters kunnen aanvaard worden, mits ze duidelijk voor voldoende luchttoevoer of -afvoer zorgen.

Een rooster hoeft niet afgesloten te kunnen worden en ook een regeling met verschillende standen is niet noodzakelijk.

§4. Een lichtkoepel kan ook als verluchting van het lokaal dienst doen als er geen andere mogelijkheid is en indien deze voldoende mogelijkheid tot verluchting biedt.

§5. De woningcontroleur kijkt visueel na of er in de betrokken lokalen voldoende verluchting mogelijk is door aanwezigheid van een opengaand raam, een verluchtingsrooster of een ventilatiesysteem.

Bij twijfel of de verluchting functioneert, kan gecontroleerd worden of het raam effectief geopend kan worden en of er voelbaar lucht doorheen het verluchtingsrooster kan stromen.

Afdeling 2. Rubriek 221: er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting

**Art. 74.** §1. In rubriek 221 onderzoekt de woningcontroleur het geheel van de verluchting van de leefkamer en de slaapkamers en ook die van de ganse woning met alle woonlokalen en keuken- en sanitaire functies.

§2. De woningcontroleur quoteert enkel in rubriek 221 indien in dezelfde woning :

1° ofwel geen enkele mogelijkheid is om te verluchten; er is met andere woorden geen enkel woonlokaal, keuken of sanitair lokaal in de woning waar verluchting mogelijk is;

2° ofwel in zowel de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchting mogelijk is.

§3. Als zowel in de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchtingsmogelijkheid aanwezig is, behoort het gebrek tot categorie II.

§4. Als er in de hele woning onvoldoende verluchtingsmogelijkheid aanwezig is, niet alleen in de leefkamer en de slaapkamers, maar ook in keuken, badkamer en toilet, behoort het gebrek tot categorie III.

Afdeling 3. Rubriek 222. er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer

**Art. 75.** §1. In rubriek 222 onderzoekt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de leefkamer.

§2. Indien onvoldoende verluchting mogelijk is in de leefkamer, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in alle slaapkamers, dan wordt niet rubriek 222 en rubriek 223 aangevinkt, maar wel rubriek 221.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de leefkamer als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd indien geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de leefkamer voorhanden is, zijn:

1° geen enkel raam in de leefkamer kan veilig geopend worden;

2° luchtdoorstroming via een geopend raam wordt sterk gehinderd;

3° een verluchtingsrooster ontbreekt;

4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;

5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de leefkamer mogelijk is;

6° luchttoevoer bereikt de leefkamer niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 63.

Afdeling 4. Rubriek 223. er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapfuncties

**Art. 76.** §1. In rubriek 223 onderzoekt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de slaapkamer.

§2. Indien onvoldoende verluchting mogelijk is in alle slaapkamers, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer, dan wordt niet rubriek 222 en rubriek 223 aangevinkt, maar wel rubriek 221.

§3 De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in één of meer slaapkamers als een gebrek.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 64.

Afdeling 5. Rubriek 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken

**Art. 77.** §1. In rubriek 224 onderzoekt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de keukenfunctie.

§2. Een dampkap komt niet in aanmerking als mogelijkheid tot verluchting.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de keuken als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de keuken voorhanden is, zijn:

1° geen enkel raam of buitendeur in de keuken kan veilig geopend worden;

2° luchtdoorstroming via een geopend raam of buitendeur wordt sterk gehinderd;

3° een verluchtingsrooster ontbreekt;

4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;

5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de keuken mogelijk is;

6° luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 65.

Afdeling 6. Rubriek 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer

**Art. 78.** §1. In rubriek 225 onderzoekt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de badkamerfunctie.

§2. Wanneer een wc- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting van dit lokaal zowel rubriek 225 als rubriek 226 aangekruist.

Wanneer zich in de badkamer ook een toilet bevindt en in de deur of de wand zijn verluchtings- of doorstroomroosters voorzien die uitkomen in een woonlokaal of een keuken en er is in de badkamer geen verluchting naar buiten aanwezig, dan wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de badkamer als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de badkamer voorhanden is, zijn:

1° geen enkel raam in de badkamer kan geopend worden;

2° luchtdoorstroming via een geopend raam of buitendeur wordt sterk gehinderd;

3° een verluchtingsrooster ontbreekt;

4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;

5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de badkamer mogelijk is;

6° luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende;

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 66.

Afdeling 7. Rubriek 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC

**Art. 79.** §1. In rubriek 226 onderzoekt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de wc-functie.

§2. Wanneer een wc- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting van dit lokaal zowel rubriek 226 als rubriek 225 aangekruist.

Wanneer in een wc verluchtings- of doorstroomroosters voorzien zijn die uitkomen in een woonlokaal of een keuken en er is in het wc geen verluchting naar buiten aanwezig, dan wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de wc als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die gequoteerd worden als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de wc voorhanden is, zijn:

1° geen enkel raam in de wc kan geopend worden;

2° luchtdoorstroming via een geopend raam wordt sterk gehinderd;

3° een verluchtingsrooster ontbreekt;

4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;

5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de wc mogelijk is;

6° luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 67.

Afdeling 8. Rubriek 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging

**Art. 80.** §1. In rubriek 227 onderzoekt de woningcontroleur het risico op CO-vergiftiging voor alle vertrekken die deel uitmaken van de woning.

§2. Hij beoordeelt voor de lokalen met functies opgenomen onder rubrieken 221-226 waarin een verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking is opgesteld, zowel de voor het toestel noodzakelijke toevoer van verbrandingslucht, als de verluchtingsvereiste voor de lokaalfunctie. Naast een quotering in rubriek 227, is een quotering in één of meerdere van de rubrieken 221-226 mogelijk.

§3. Een ernstig risico voor CO-vergiftiging vormen onder meer verwarmingstoestellen en waterwarmers die:

1° niet of niet correct verbonden zijn met een afvoer voor de verbrandingsgassen;

2° slecht geregeld, slecht geïnstalleerd of slecht onderhouden zijn;

3° verkeerd gebruikt worden;

4° in ruimten zijn opgesteld die te klein zijn of onvoldoende verlucht worden;

5° op een slecht trekkende schouw aangesloten zijn.

§4. De woningcontroleur maakt een inschatting van mogelijke risico's op CO-vergiftiging aan de hand van visuele waarnemingen op het vlak van:

1° het gebruik en de plaatsing van toestellen, rekening houdend met het toestel-type;

2° de aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen;

3° de afvoer van verbrandingsproducten;

4° de plaats van de uitmonding van de afvoerkanalen met natuurlijke trek;

5° de materialen voor de afvoer van verbrandingsproducten;

6° bijkomende gegevens in verband met gastoestellen type B.

§5. Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 227 zijn:

1° onvoldoende luchttoevoer in ruimtes met verbrandingstoestellen met open verbrandingskamer of met kamerluchtafhankelijke werking;

2° ondeskundige plaatsing en aansluiting van de toestellen;

3° niet verdichte aansluitingen van de rookgasafvoer met de schoorsteen;

4° bovendakse schoorsteen mondt uit in een zone van statische overdruk, of de uitmonding wordt gehinderd door naburige hindernissen zoals gebouwen en bomen;

5° ernstig beschadigde toestellen en onveilige toestellen;

6° een verkeerd gebruik van de toestellen;

7° een slechte of onvolledige verbranding herkenbaar aan de gele vlam;

8° toestellen gevoed door kolen of andere vaste brandstoffen zijn overgedimensioneerd waarbij de capaciteit van het toestel te groot is ten opzichte van de te verwarmen ruimte, waardoor een slechte verbranding ontstaat;

9° er is een dampkap met extractie naar buiten aangesloten op het afvoerkanaal waardoor onderdruk ontstaat;

10° er zijn toestellen aangesloten op hetzelfde rookkanaal die op verschillende brandstoffen werken;

11° er zijn atmosferische branders en branders met ventilator op eenzelfde schoorsteen aangesloten;

12° de beveiligingsinrichting is uitgeschakeld of onklaar gemaakt;

13° het afvoerkanaal buiten de woning is niet geïsoleerd;

14° de afvoer is overgedimensioneerd of gedeeltelijk belemmerd;

15° er zijn ernstige barsten, scheuren of beschadigingen aan de schoorsteen of schoorsteenmantel;

16° de schoorsteen of schoorsteenmantel is vochtig;

17° ondeskundig gebruik van de installaties.

§6. Het gebrek behoort tot categorie II, als een indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld, er voldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is en de beveiligingsinrichting van de aanwezige toestellen correct functioneert.

§7. Het gebrek behoort tot categorie III als een indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld en er onvoldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is of de beveiligingsinrichting van de aanwezige toestellen niet correct functioneert.

§8. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 68.

Hoofdstuk 23. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 23. Toegankelijkheid

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 81.** In hoofdrubriek 23 onderzoekt de woningcontroleur de toegankelijkheid en afsluitbaarheid van de woning.

Afdeling 2. Rubriek 231: de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein

**Art. 82.** §1. In Rubriek 231 onderzoekt de woningcontroleur de rechtstreekse toegankelijkheid van de onderzochte woning vanuit een gemeenschappelijke ruimte of vanaf het openbaar domein.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning rechtstreeks toegankelijk is vanaf het openbaar domein of vanuit een gemeenschappelijke ruimte.

§3. Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 231 zijn:

1° De woning is enkel bereikbaar via een andere woning;

2° De woning is enkel bereikbaar via een handelsruimte.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 69.

Afdeling 3. Rubriek 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, …)

**Art. 83.** §1. In rubriek 232 onderzoekt de woningcontroleur de veiligheid van de toegang tot de woning.

Met toegang tot de woning wordt het traject bedoeld dat de bewoner dient te volgen van zodra die het openbaar domein verlaat tot bij de voordeur van de woning.

§2. De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 232 ook de veilige toegankelijkheid van bij de woning horende terrassen, balkons en makkelijk bereikbare platte daken.

Gemeenschappelijke keldertrappen worden niet hier beoordeeld maar wel onder rubriek 171.

§3. De woningcontroleur beoordeelt de toegang tot de woning op gebruiksgemak en veiligheid. Een eerste visuele controle biedt de woningcontroleur een zicht op:

1° de algemene toestand van het traject dat de toegang tot de woning vormt;

2° welke buitenruimten bedoeld of onbedoeld toegankelijk zijn;

3° de eventuele impact hiervan op andere woningen.

Bij het doorlopen van het traject naar de woning, indien dit veilig kan, let de woningcontroleur op:

1° de veilige beloopbaarheid van paden, opstappen en gangen;

2° voldoende doorgangsbreedte en -hoogte op het traject;

3° veiligheid op terrassen, balkons en eventueel toegankelijke platte daken;

4° de aanwezigheid, hoogte en stevigheid van borstweringen;

5° de aandachtspunten omtrent trappen, leuningen, overlopen en borstweringen die beoordeeld worden in rubriek 171;

6° de aandachtspunten omtrent toegangsdeuren die beoordeeld worden in rubriek 121.

§4. Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 232 zijn:

1° grote oneffenheden in betegeling of beplanking;

2° losliggende tegels of planken;

3° ontoereikende doorgangsbreedte of -hoogte op de toegang.

§5. Om voldoende veilig te zijn voldoet een borstwering aan al de volgende vereisten:

1° de borstwering is stevig;

2° de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;

3° de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;

4° eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;

5° indien aan bovenstaande vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm.

Indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd. De woningcontroleur houdt rekening met de concrete en gehele situatie die zich op die plek voordoet.

§6. De woningcontroleur beoordeelt alle onderdelen van het traject dat leidt van het openbaar domein tot aan de inkomdeur van de woning, met inbegrip van:

1° verhardingen;

2° opstappen;

3° toegangstrappen en portalen;

4° gemeenschappelijke trappen en gangen;

5° vanuit de woning bereikbare, al dan niet overdekte, buitenruimten, zoals balkons, terrassen en toegankelijke platte daken.

Wanneer om redenen van brandveiligheid twee toegangen tot de woning noodzakelijk zijn, worden beide toegangen beoordeeld. Brandladders of andere alternatieve vormen van evacuatieweg worden niet beoordeeld.

§7. Het gebrek behoort tot categorie I als het een licht gebrek is dat in beperkte mate de veiligheid en het gebruikscomfort beïnvloedt, maar dat wel verholpen dient te worden, om het risico op lichte kwetsuren te vermijden. Tot categorie I behoren in ieder geval:

1° men kan struikelen of haperen en zich bezeren bij een val;

2° een comfortabele beweeglijkheid wordt gehinderd;

3° vallende elementen kunnen voor lichte kwetsuren zorgen;

§8. Het gebrek behoort tot categorie II als het een ernstig fysiek letsel voor de gebruiker tot gevolg kan hebben. De technische maatregelen dienen in overeenstemming te zijn met de potentiële risico's. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° ontbrekende leuningen bij beperkte hoogteverschillen;

2° ernstige gebreken aan beveiligingen zoals leuningen en borstweringen bij beperkte hoogteverschillen;

3° ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden;

4° risico dat loszittende onderdelen van het gebouw omlaag vallen bij de al dan niet gemeenschappelijke toegang tot de woning en die voor zware kwetsuren kunnen zorgen.

§9. Het gebrek behoort tot categorie III als het een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of gebruikers vormt.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° een mogelijke val in een diepe of met vloeistof gevulde put;

2° het ontbreken van borstweringen rond duidelijk toegankelijke terrassen, daken of hoogten;

3° extreme gebreken aan borstweringen.

§10. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 70.

Afdeling 4. Rubriek 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

**Art. 84.** §1. In rubriek 233 onderzoekt de woningcontroleur de veiligheid bij lage ramen vanaf de eerste verdieping in de woning.

Lage ramen zijn ramen waarvan de onderzijde zich op het niveau van de vloer van de betrokken ruimte bevindt, of waarvan de vaste borstwering, meestal de muur, een beperkte hoogte heeft.

§2. Gebreken aan de ramen zelf worden niet beoordeeld in rubriek 233 maar wel in rubriek 121.

Gebreken aan borstweringen rond terrassen op verdieping en toegankelijke platte daken worden onder rubriek 232 behandeld.

§3. De woningcontroleur beoordeelt de veiligheid van lage ramen vanaf de eerste verdieping visueel. Dit betekent dat hij niet systematisch de hoogte onder elk raam meet. Wanneer hij de indruk heeft dat er zich een onveilige situatie voordoet, kan hij indien nodig de werkelijke hoogte meten en noteren.

Een borstwering is voldoende veilig als aan al de volgende vereisten is voldaan:

1° de borstwering is stevig en is ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;

2° de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;

3° eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;

4° indien aan bovenstaande vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm.

Als een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd. Ook bij lage opengaande ramen met een makkelijk bereikbaar en breed raamtablet telt de hoogte vanaf dit raamtablet.

De woningcontroleur houdt rekening met de nabijheid van een trap die het risico van een laag raam met ontbrekende of gebrekkige borstwering kan verhogen en met andere elementen zoals een bredere muur of een brede borstwering die het risico kunnen beperken.

§4. Het gebrek in rubriek 233 behoort tot categorie II, wanneer het een ernstig fysiek letsel voor de gebruiker tot gevolg kan hebben en de technische maatregelen niet in overeenstemming zijn met de potentiële risico's. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° ontbrekende borstweringen bij mits inspanning bereikbare plaatsen;

2° ernstige gebreken aan borstweringen bij beperkte hoogteverschillen;

3° ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden.

§5. Het gebrek in rubriek 233 behoort tot categorie III als het een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of gebruikers betekent. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° het ontbreken van borstweringen aan lage ramen;

2° extreme gebreken aan borstweringen

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 71.

Afdeling 5. Rubriek 234: een andere woning is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning

**Art. 85.** §1. In rubriek 234 beoordeelt de woningcontroleur de hinder die ontstaat wanneer een andere woning enkel kan betreden worden via de onderzochte woning.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning betreden dient te worden om een andere woning te kunnen bereiken. Dit is het geval als de toegangsdeur van een andere woning bereikbaar is via een ruimte die tot de onderzochte woning hoort. Hetzelfde geldt wanneer dit de enige manier is om een handelsruimte te bereiken.

Afdeling 6. Rubriek 235: de woning is niet slotvast afsluitbaar

**Art. 86.** §1. In rubriek 235 beoordeelt de woningcontroleur de mogelijkheid om de woning slotvast af te sluiten.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning slotvast door de bewoner kan afgesloten worden. De slotvaste afsluitbaarheid dient voor elke toegangsdeur tot de woning gewaarborgd te zijn.

§3. Er wordt een gebrek vastgesteld wanneer de woning niet correct en slotvast door de bewoner kan afgesloten worden. Mogelijke gebreken zijn:

1° de woning kan niet afgesloten worden;

2° er is geen sleutel of slot voor de inkomdeur van de woning;

3° een ander of bijkomend slot zoals een hangslot verhindert een correcte slotvaste afsluiting van de woning.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 72.

Afdeling 7. Rubriek 236: de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

**Art. 87.** §1. In rubriek 236 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een brievenbus en een bel voor de woning.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning beschikt over een brievenbus en een bel. Bij een eengezinswoning volstaat een deurklopper.

§3. De woningcontroleur quoteert in rubriek 236 als hij een gebrek vaststelt bij het functioneren van brievenbus of deurbel. Mogelijke gebreken zijn:

1° een brievenbus of deurbel ontbreekt;

2° de deurbel functioneert niet;

3° de brievenbus kan niet correct gebruikt worden

4° het is onduidelijk welke bel of brievenbus voor een bepaalde bewoner dienstig is.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 73.

Hoofdstuk 24. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 24. Totale nettovloeroppervlakte woonlokalen

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 88.** In hoofdrubriek 24 beoordeelt de woningcontroleur de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen van de woning.

Afdeling 2. Rubriek 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m²

**Art. 89.** §1. De woningcontroleur kruist rubriek 241 aan als berekening uitwijst dat de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner is dan 18 m².

§2. De nettovloeroppervlakte van de woonlokalen wordt bepaald door van elke ruimte met een afstandsmeter de breedte en diepte te meten tussen de afgewerkte muren en aan de hand daarvan voor elke ruimte de nettovloeroppervlakte te berekenen. Hierbij houdt de woningcontroleur ook rekening met de regels voor de berekening van de bezettingsnorm in artikel 96.

§3. Enkel de woonlokalen komen in aanmerking voor de berekening in deze rubriek. Om meegerekend te mogen worden in de nettovloeroppervlakte, dient elk woonlokaal aan volgende eisen te voldoen:

1° het woonlokaal is minstens 4 m² groot;

2° de hoogte van het woonlokaal is minstens 220 cm;

3° onder hellende daken wordt alle oppervlakte meegerekend waar een vrije hoogte van 180 cm gemeten wordt, zolang in het lokaal een hoogte van 220 cm bereikt wordt over een oppervlakte van minstens 4 m².

Hoofdstuk 25. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 25. Energetische prestatie

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 90.** §1. In hoofdrubriek 25 onderzoekt de woningcontroleur de energetische prestatie van de woning.

§2. De woningcontroleur kijkt voorafgaandelijk na of er voor de betrokken woning een energieprestatiecertificaat (EPC) beschikbaar is.

Afdeling 2. Rubriek 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden

**Art. 91.** §1. De woningcontroleur vinkt rubriek 251 aan wanneer de woning niet de vereiste dakisolatie bezit, of wanneer de aanwezigheid ervan niet kan aangetoond worden.

§2. Alle daken van de woning worden beoordeeld, ongeacht hun locatie, aard of grootte. Een dak wordt hierbij geïnterpreteerd als de bovenste begrenzing van een woning met de buitenomgeving, die de volgende vormen kan aannemen:

1° een plat dak waarbij de schildelen van het dak minder dan 5° hellen;

2° een hellend dak waarbij de schildelen van het dak meer dan 5° hellen of gebogen zijn;

3° een geïsoleerde zoldervloer.

Enkel eengezinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing en dakappartementen komen in aanmerking voor quotatie in deze rubriek.

§3. De woningcontroleur beoordeelt niet de totale warmteweerstand van het volledige dakpakket, maar enkel de warmteweerstand van de isolatielaag of -lagen.

§4. Een dak beschikt over de vereiste minimale dakisolatie wanneer de in het dak aanwezige isolatielaag een warmteweerstand heeft die minstens 0,75 m²K/W bedraagt ($R \geq 0.75$ m²K/W).

§5. De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie in eerste instantie via het energieprestatiecertificaat (EPC), indien dit beschikbaar is. Indien geen energieprestatiecertificaat beschikbaar is, beoordeelt hij dit visueel. Voor de visuele vaststelling wordt abstractie gemaakt van de aard van het materiaal en wordt een dikte van minstens 3 cm als voldoende aanvaard.

De woningcontroleur voert geen destructief onderzoek uit om de aanwezigheid en dikte vast te stellen. Het staat de eigenaar evenwel vrij om de dakisolatie gedeeltelijk vrij te maken en op die manier aan te tonen dat aan de energetische prestatie op het vlak van dakisolatie voldaan is. Het voorleggen van facturen of een verslag van een deskundige om aan te tonen dat een dak over de vereiste dakisolatie beschikt volstaat enkel als dit gepaard gaat met het voorleggen van detailfoto's die de aanwezigheid van het isolatiemateriaal en de dikte ervan bevestigen

Ongeacht of het EPC fysiek door de eigenaar of de huurder werd voorgelegd, maakt de woningcontroleur voor het vaststellen van de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie gebruik van een webservice via het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK).

§6. Het enige gebrek dat binnen deze rubriek kan vastgesteld worden is dat de warmteweerstand R van de isolatielaag in een of meerdere daken of een zoldervloer van de woning, kleiner is dan 0.75 m²K/W. Daken kleiner dan 2 m² worden buiten beschouwing gelaten.

§7. Indien via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de minimaal vereiste dakisolatie, dan kan deze rubriek niet worden aangevinkt.

§8. Voor het beoordelen van de energiescore houdt de woningcontroleur rekening met het type bebouwing. Dit wordt bepaald door de aanwezigheid van één of meerdere zijgevels van het gebouw op de perceelsgrens:

1° geen enkele zijgevel valt samen met de perceelsgrens: open bebouwing;

2° één zijgevel valt geheel of gedeeltelijk samen met de perceelsgrens: halfopen bebouwing, ook al staat er op het aanpalend perceel geen gebouw;

3° beide zijgevels vallen geheel of gedeeltelijk samen met de perceelsgrens: gesloten bebouwing, ook als staat er op de aanpalende percelen geen gebouw;

4° een appartement maakt minstens met één andere woning deel uit van een meergezinswoning.

§9. Een appartement dat geen dak heeft, kan onmogelijk over dakisolatie beschikken, en kan niet gequoteerd worden in deze rubriek.

§10. Het gebrek behoort tot categorie I als het zich voordoet over een oppervlakte van maximaal 16 m² dakoppervlak.

Het gebrek behoort tot categorie II als het zich voordoet over een oppervlakte van meer dan 16 m² dakoppervlak.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 74.

§11. Als er voor een huurwoning geen geldig EPC beschikbaar blijkt te zijn, maakt de woningcontroleur hierover een bijkomende opmerking in het technisch verslag.

Afdeling 3. Rubriek 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing

**Art. 92.** §1. In rubriek 252 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van dubbele beglazing.

§2. Alle ramen in de woonlokalen en de badkamer van de woning worden beoordeeld op de aanwezigheid van dubbele beglazing. Ook dakvlakramen in hellende daken en lichtkoepels in platte daken worden beoordeeld indien ze in een woonlokaal of badkamer voorkomen.

§3. De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van dubbele beglazing visueel en maakt daarbij geen onderscheid tussen verschillende types van dubbele beglazing. Driedubbele beglazing voldoet ook. Hij houdt geen rekening met de isolatiewaarde van de beglazing.

§4. Voorzetbeglazing en voorzetramen worden aanvaard wanneer de voorzetbeglazing zelf of de beglazing in de voorzetramen dubbelwandig is.

§5. Het enige gebrek dat binnen rubriek 252 kan vastgesteld worden is het ontbreken van dubbele beglazing in de woonlokalen of badkamer van een woning.

De vereiste aanwezigheid van dubbele beglazing geldt voor alle ramen, dakvlakramen, lichtkoepels en verandadaken.

Als met toepassing van artikel 91, §§7-8, via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woonlokalen of badkamer, dan kan deze rubriek niet worden aangevinkt.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 75.

Hoofdstuk 26. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 26. Veiligheids- en/of gezondheidsrisico’s

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 93.** §1. In hoofdrubriek 26 beoordeelt de woningcontroleur diverse veiligheids- en/of gezondheidsrisico's, specifiek binnen in de woning.

§2. Rubrieken 261 en 262 kunnen enkel worden gebruikt wanneer de vastgestelde gebreken zich voordoen binnen in de woning en geen enkele invloed hebben op het gebouw waarin zich nog andere woongelegenheden of andere functies bevinden.

§3. Een indicatie van een risico op elektrocutie in het gebouw maar buiten de eigenlijke woning wordt niet in hoofdrubriek 26, maar steeds in rubriek 51 gequoteerd.

Als de woning samenvalt met het gebouw zoals in een eengezinswoning, wordt niet hoofdrubriek 26 maar rubriek 82 gebruikt voor de rookmeldersverplichting en rubriek 83 voor andere veiligheids- en gezondheidsrisico's.

Afdeling 2. Rubriek 261: de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

**Art. 94.** §1. De woningcontroleur vinkt rubriek 261 aan als er zich gebreken voordoen op het vlak van de rookmeldersverplichting binnenin de woning zelf, en enkel en alleen wanneer de woning niet samenvalt met het gebouw.

Wanneer woning en gebouw samenvallen beoordeelt hij deze gebreken in rubriek 82.

§2. Artikel 28, §2 en 3 is van toepassing.

Afdeling 3. Rubriek 262: andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico

**Art. 95.** §1. In rubriek 262 beoordeelt de woningcontroleur andere veiligheids- of gezondheidsrisico's, en enkel en alleen wanneer de woning niet samenvalt met het gebouw.

Wanneer woning en gebouw samenvallen beoordeelt hij deze gebreken in rubriek 83.

§2. De bepalingen van artikel 29,§2 en artikel 30 zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 27. Deel D. Bezettingsnorm

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 96.** §1. De nettovloeroppervlakte van een woning is de som van de vloeroppervlakten van alle woonlokalen in de woning, gemeten tussen de begrenzende constructiedelen. Het is de oppervlakte gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten.

§2. De vloeroppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen behoort tot de nettovloeroppervlakte en wordt dus niet in mindering gebracht.

De oppervlakte ingenomen door een deur- en raamopening tot op de grond wordt in rekening gebracht wanneer die insprong een oppervlakte heeft groter dan 0,5m² en de hoogte van die opening minstens 180 cm bedraagt.

De vloeroppervlakte ingenomen door ingebouwde kastenwanden wordt meegerekend, mits de plafondhoogte ook daar minstens 220 cm bedraagt.

Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm, mits er in het lokaal 4 m² vloeroppervlakte is waar een plafondhoogte van 220 cm bereikt wordt.

De vloeroppervlakte onder een trap wordt meegerekend zolang de vrije hoogte onder de trap 180 cm bedraagt.

Wanneer zich in een lokaal een mezzanine bevindt, dan wordt enkel de oppervlakte van het lokaal gerekend. Als zowel onder als boven de mezzanine een vrije hoogte van minstens 220 cm aanwezig is wordt de oppervlakte dubbel gerekend. In alle andere gevallen leidt de mezzanine niet tot een vergroting van de nettovloeroppervlakte van het lokaal.

§3. Voor het berekenen van de bezettingsnorm wordt met de volgende lokalen geen rekening gehouden:

1° lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;

2° lokalen die minder dan 4 m² vloeroppervlakte hebben met een plafondhoogte van minstens 220 cm;

3° lokalen zonder natuurlijke verlichting (tenzij het om een keuken gaat).

§4. Een niet verwarmbare veranda wordt niet als woonlokaal aanvaard.

Afdeling 2. Overbewoning

**Art. 97.** De woningcontroleur vergelijkt het aantal personen dat permanent, dit wil zeggen effectief en gewoonlijk, in de woning verblijft, met het aantal personen vermeld in het besluit over de bezettingsnorm in deel D van het technisch verslag. Als een overtal aan bewoners direct aanleiding is tot een veiligheids- of gezondheidsrisico, of als dit overtal in die bepaalde woning leidt tot mensonwaardige omstandigheden, maakt hij hiervan melding in een omstandig verslag, waarin hij aangeeft hoeveel personen op het adres ingeschreven zijn, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. Hij beschrijft in detail de veiligheids- of gezondheidsrisico's of de mensonwaardige omstandigheden die het gevolg zijn van de overschrijding van de bezettingsnorm.

Titel III Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Hoofdstuk 1. Algemeen

**Art 98.** De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet zelfstandige woningen door een woningcontroleur.

In de mate dat er niet van afgeweken wordt in titel IV van dit besluit zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders door een woningcontroleur.

**Art. 99**. Een toilet-, bad- of keukenfunctie die enkel via de buitenomgeving bereikbaar is wordt niet in aanmerking genomen als een gemeenschappelijke functie.

Hoofdstuk 2. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 17. Trappen, overlopen, borstweringen

Afdeling 1. Rubriek 171. trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

**Art. 100.** §1. Als duidelijk is dat een normale trap met leuning zou leiden tot een belangrijk verlies van nuttige vloeroppervlakte in een studentenkamer, volstaat voor de toegang tot een hoogslaper, die vast gemonteerd is of de vorm heeft van een meubel, een trap die steiler is dan 45° of een veilige ladder, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de bovenkant van de matras van de hoogslaper, bevindt zich niet op meer dan twee meter boven de begane grond;

2° de trap of ladder is vast gemonteerd of stabiel vastgehaakt;

3° de begaanbaarheid biedt op elke trede of sport voldoende stabiliteit voor voeten en indien nodig ook voor de handen;

4° er is over de lengte van de trap of de ladder overal voldoende houvast;

5° de doorgangshoogte is overal voldoende zodat de trap of ladder in een vloeiende beweging kan gebruikt worden;

6° de tredehoogte is in overeenstemming met de steilte van trap of ladder en is niet gevoelig hoger dan 28 cm;

7° de breedte van de trap of ladder laat een veilige stand van voeten en handen toe en is niet gevoelig kleiner dan 40 cm;

8° het betreden van en uitstappen uit de hoogslaper kan steeds met voldoende stevige houvast en veilige steun voor de voeten en eventueel handen gebeuren;

9°onderaan is er voldoende ruimte om de trap of ladder veilig en comfortabel te betreden;

10° de begaanbaarheid wordt niet gehinderd door losliggende voorwerpen.

In dat geval hanteert de woningcontroleur niet de criteria van rubriek 171 voor zelfstandige woningen vermeld in artikel 54, maar de quoteringscriteria vermeld in paragraaf 2 tot 4.

§2. De woningcontroleur quoteert lichte gebreken in categorie I. Tot categorie I behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° beperkte gebreken aan trap of leuning en ladder zoals een enkele oneffen trede of sport of een leuning die onderaan iets te ver begint;

2° iets te smalle trap of ladder;

3° iets te hoge sporten;

4° het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar.

§3. Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het is een ernstig gebrek dat in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloedt, maar geen onmiddellijk gevaar betekenen;

2° Het veilig belopen van de trap vergt een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° in een overbrugbare zone van de steilere trap of ladder zijn treden beschadigd of ontbrekend;

2° een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt;

3° leuningen of borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden;

4° trap of ladder is niet of onvoldoende bevestigd;

5° te beperkte of onveilige op- of afstapruimte bovenaan de trap of ladder;

6° een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap of ladder.

§4. Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende vereisten is voldaan:

1° het vormt een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners en gebruikers;

2° het belopen van de trap of het betreden van zijn directe omgeving is niet mogelijk zonder grote behoedzaamheid.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° ontbrekende trap of ladder naar hoogslaper;

2° ontbrekende bescherming tegen een val uit de hoogslaper of bij het verlaten van de trap of ladder bovenaan;

3° meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden;

4° combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals gladde treden, beperkte houvast, wankele leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 76.

Hoofdstuk 3. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 18. Sanitair

Afdeling 1. Algemeen

**Art. 101.** In hoofdrubriek 18 onderzoekt de woningcontroleur de minimale comforteisen betreffende de sanitaire functies in de kamer.

Afdeling 2. Rubriek 181. lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

**Art. 102.** §1. In rubriek 181 onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een lavabo in de kamer.

§2. Rubriek 181 kan enkel aangevinkt worden indien in de kamer geen gootsteen aanwezig is, zelfs al heeft die gootsteen gebreken.

§3. Een lavabo of wastafel is een tegen of aan de wand bevestigd of in of op een werkblad of meubel aangebracht toestel, vervaardigd uit sanitair porselein, kunststof, roestvrij of geëmailleerd staal, en is bestemd voor persoonlijke hygiëne.

§4. Gebreken aan de lavabo behoren tot categorie I. Het ontbreken van de lavabo behoort tot categorie II, tenzij een gootsteen in de kamer aanwezig is.

§5. Een lavabo is niet aanwezig, tenzij een gootsteen in de kamer aanwezig is, in elk van de volgende gevallen:

1° de bij de lavabo noodzakelijke ruimte heeft een hoogte die lager is dan 180 cm;

2° het warm of koud stromend water aan de lavabo is niet drinkbaar. Water is drinkbaar wanneer het leidingwater is, of wanneer water van een andere oorsprong over een geldig attest van drinkbaarheid beschikt;

3° het toestel is fysiek niet aanwezig;

4° het toestel is niet aangesloten op de watertoevoer;

5° het toestel is zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;

6° er is geen reukafsluiter aanwezig;

7° het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding naar de afvoerinstallatie.

§6. De lavabo vertoont gebreken, tenzij een gootsteen in de kamer aanwezig is, , in elk van de volgende gevallen:

1° het toestel vertoont beperkte, niet hinderlijke beschadiging;

2° het toestel hangt los van de muur;

3° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het toestel of deze is defect;

4° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;

5° de toevoer- of afvoerleidingen lekken.

§7. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 77.

Hoofdstuk 4. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 19. Elektriciteit

Afdeling 1.Algemeen

**Art. 103.** §1. In hoofdrubriek 19 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie in de kamer op het vlak van minimale comfortvereisten voor de bewoners en op het vlak van veiligheid.

§2. Als de vastgestelde gebreken mogelijk een invloed hebben buiten de kamer wordt dit gebrek niet in hoofdrubriek 19, maar in rubriek 51 gequoteerd.

Afdeling 2. Rubriek 191: onvoldoende stopcontacten

**Art. 104.** §1. In rubriek 191 onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een voldoende aantal stopcontacten in de leef- en slaapruimte van de kamer.

§2. Wanneer de kamer beschikt over een interne keukenfunctie, dan is naast de stopcontacten die in de leef- en slaapruimte van de kamer vereist zijn, nog minstens één bijkomend stopcontact voor en bij de keukenfunctie vereist. Dit stopcontact dient geaard en vrij te zijn en wordt beoordeeld in rubriek 292 bij de interne functies van de kamer.

§3. De stopcontacten in de leef- en slaapruimte van de kamer hoeven niet geaard te zijn. Wanneer toestellen van klasse 1 worden aangesloten op een stopcontact in

de kamer, dient dit stopcontact voorzien te zijn van een werkende aarding. Indien er geen aarding is voorzien bestaat er een risico op elektrocutie via onrechtstreekse aanraking, en wordt rubriek 195 aangekruist.

§4. De stopcontacten dienen vakkundig geïnstalleerd te zijn; indien dat niet het geval is, wordt het stopcontact niet in aanmerking genomen.

§5. Indien onvoldoende stopcontacten in de niet-zelfstandige woning aanwezig zijn, wordt dit als gebrek gequoteerd.

§6. Als er in minstens één woonlokaal van de kamer een stopcontact ontbreekt, behoort het gebrek tot categorie I.

§7. Als er geen twee stopcontacten in de woonlokalen van de kamer aanwezig zijn, behoort het gebrek tot categorie II.

Hoofdstuk 5. Deel C: Kamer – Hoofdrubriek 20. Verwarming

Afdeling 1. Rubriek 201. er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer

**Art. 105.** §1. In rubriek 201 onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in de kamer. Indien een vast verwarmingsapparaat in de kamer ontbreekt, wordt dit als gebrek gequoteerd.

§2. Als een verwarmingsapparaat aanwezig is, maar het is geen centrale verwarming, geen luchtdicht toestel of geen elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit, dan wordt het toestel beschouwd als zijnde niet aanwezig.

§3. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 78.

Afdeling 2. Rubriek 227: aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van een risico op CO-vergiftiging

**Art. 106.** De aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel voor ruimteverwarming of de warmwaterproductie in de kamer wordt gequoteerd onder categorie II.

Hoofdstuk 6. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 23. Toegankelijkheid

Afdeling 1. Rubriek 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel

**Art. 107.** §1. In rubriek 236 onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een brievenbus en een bel voor de kamer.

§2. Er wordt een gebrek vastgesteld wanneer de woning niet over een brievenbus of een deurbel beschikt.

§3. Mogelijke gebreken zijn:

1° een brievenbus of deurbel ontbreekt;

2° de deurbel functioneert niet;

3° de brievenbus kan niet correct gebruikt worden;

4° het is onduidelijk welke bel of brievenbus voor een bepaalde bewoner dienstig is.

Hoofdstuk 7. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 24. Totale nettovloeroppervlakte woonlokalen

Afdeling 1. Rubriek 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen

**Art. 108.** §1. Enkel de woonlokalen van de kamer komen in aanmerking voor de berekening in deze rubriek.

§2. Om meegerekend te mogen worden in de nettovloeroppervlakte, dient elk woonlokaal aan volgende eisen te voldoen:

1° het woonlokaal is minstens 4 m² groot;

2° de hoogte van het woonlokaal is minstens 220 cm;

3° onder hellende daken wordt alle oppervlakte meegerekend waar een vrije hoogte van 180 cm gemeten wordt, zolang in het lokaal een hoogte van 220 cm bereikt wordt over een oppervlakte van minstens 4 m².

§3. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 79.

Hoofdstuk 8. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 25. Energetische prestatie

Afdeling 1. Rubriek 252: de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing

**Art. 109.** §1. De woningcontroleur beoordeelt alle ramen in de woonlokalen en de badkamer van de kamer op de aanwezigheid van dubbele beglazing.

Ook dakvlakramen in hellende daken en lichtkoepels in platte daken worden beoordeeld als ze in een woonlokaal of badkamer voorkomen.

§2. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 80.

Hoofdstuk 9. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 27. Toiletfunctie

Afdeling 1. Rubriek 271. toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)

**Art. 110.** De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de toiletfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

Hoofdstuk 10. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 28. Badfunctie

Afdeling 1. Rubriek 281. lig-, zit-, of stortbad (met aanvoer warm en koud water)

**Art. 111.** De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de badfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

Hoofdstuk 11. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 29. Keukenfunctie

Afdeling 1. Rubriek 291. gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

**Art. 112.** §1. De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de keukenfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

§2. De keukenfunctie is aanwezig in de kamer als aan al de volgende voorzieningen aanwezig zijn:

1° een gootsteen met afdruiprek of werkblad;

2° drinkbaar water;

3° afvoer via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;

4° voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen.

§3. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 81.

Afdeling 2. Rubriek 292: bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler, …), ontbreekt

**Art. 113.** In een niet-zelfstandige woning volstaat het dat er één bijkomend geaard stopcontact aanwezig is in de keukenfunctie, bij het aanrecht. Het is niet voldoende dat dit stopcontact zich in de kamer bevindt.

Hoofdstuk 12. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 27. Toiletfunctie

Afdeling 1. Rubriek 272. het toilet is niet afsluitbaar

**Art. 114.** De woningcontroleur vinkt rubriek 272 aan als de toiletfunctie niet kan afgesloten worden. Hij gaat na of de deur die toegang geeft tot de ruimte waar het toilet zich bevindt, is voorzien van een slot of een grendel, zodat de deur van binnen in de toiletruimte gesloten kan worden en of meerdere toiletten in één ruimte elk apart kunnen afgesloten worden.

Hij onderzoekt of een slot of grendel enkel aan de binnenzijde bediend kan worden en of deze niet beschadigd zijn zodat de deur niet of onvoldoende afgesloten kan worden.

Afdeling 2. Rubriek 273. toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie

**Art. 115.** De woningcontroleur vinkt rubriek 273 aan als de toiletfunctie niet afgescheiden kan worden van de andere functies, zodat de privacy van de gebruiker van de toiletfunctie niet gewaarborgd is.

Als een bijkomende toiletfunctie of andere bad-, of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Hoofdstuk 13. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 28. Badfunctie

Afdeling 1. Rubriek 283: badkamer niet afsluitbaar

**Art. 116.** De woningcontroleur vinkt rubriek 283 aan als de badkamer niet kan afgesloten worden. Hij gaat na of de deur die toegang geeft tot de ruimte waar het lig-, zit,- of stortbad zich bevindt, voorzien is van een slot of een grendel, zodat de deur van binnen in de badruimte gesloten kan worden. Meerdere douches of baden in één ruimte moeten elk apart kunnen afgesloten worden.

Hij onderzoekt of een slot of grendel enkel aan de binnenzijde bediend kan worden en of deze niet beschadigd zijn zodat de deur niet of onvoldoende afgesloten kan worden.

Als het enige toilet voor de bewoners zich in de badkamer bevindt, zonder dat de toiletfunctie afgescheiden is van de badfunctie, wordt gequoteerd onder rubriek 273.

Afdeling 2. Rubriek 284: badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie

**Art. 117.** De woningcontroleur vinkt rubriek 284 aan als de badfunctie niet afgescheiden kan worden van de andere functies, zodat de privacy van de gebruiker van de badfunctie niet gewaarborgd is.

Wanneer een bijkomende badfunctie of andere functie toilet- of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Hoofdstuk 14. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 29. Keukenfunctie

Afdeling 1. Rubriek 294: aanrecht met kookplaten, branders, … ontbreekt

**Art. 118.** De woningcontroleur vinkt rubriek 294 aan als in de keukenfunctie een aanrecht met kookplaten of branders ontbreekt. Hij gaat na of de gemeenschappelijke keuken, waar zich de gootsteen bevindt, voorzien is van voldoende kooktoestellen op gas of elektriciteit en dit in verhouding tot het aantal bewoners. Hij onderzoekt of deze kooktoestellen vast opgesteld staan, van een degelijke kwaliteit zijn. en op een veilige wijze gebruikt kunnen worden. Losse kookplaatjes komen niet in aanmerking. Er moet voldoende ruimte zijn om van de kooktoestellen gebruik te kunnen maken. Aan elke zijde van de kookplaat is een werkblad van minstens 60 cm aanwezig.

Afdeling 2. Rubriek 295: onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)

**Art. 119.** In een gemeenschappelijke keuken is het toegestaan dat de vereiste natuurlijke verlichting via daklichtkoepels gerealiseerd wordt; uitzicht naar buiten dient niet noodzakelijk aanwezig te zijn.

Afdeling 3. Rubriek 296: geen koelkast

**Art. 120.** De woningcontroleur vinkt rubriek 296 aan als in de gemeenschappelijke keukenfunctie geen koelkast aanwezig is met een capaciteit die in verhouding is tot het aantal bewoners.

Hoofdstuk 15. Deel F: bezettingsnorm voor de kamer

**Art. 121.** In studentenkamers kan een klein en ondergeschikt naastgelegen lokaal met een oppervlakte van minder dan 4m² samen met de eigenlijke kamer worden beschouwd als één lokaal, op voorwaarde dat:

1° in dit lokaaltje een bestemming of functie zoals keukenfunctie of badfunctie of lavabo, is ondergebracht ten dienste van de kamer, waarbij louter verbindende functies (inkomhal, gang, sas) uitgesloten zijn;

2° de verbindende opening breder is dan 80 cm en minstens 200 cm hoog;

3° zowel deur als deurkader niet aanwezig zijn.

Hoofdstuk 16. Overbewoning.

**Art. 122.** De woningcontroleur vergelijkt het aantal personen dat permanent, dit wil zeggen effectief en gewoonlijk, in de niet zelfstandige woning verblijft, met het aantal personen vermeld in het besluit over de bezettingsnorm voor de kamer in deel F van het technisch verslag. Als een overtal aan bewoners, of een gebrek aan een voldoende gemeenschappelijke functies, direct aanleiding is tot een veiligheids- of gezondheidsrisico, of als dit overtal in die bepaalde woning of het gebrek aan voldoende gemeenschappelijke functies leidt tot mensonwaardige omstandigheden, maakt hij hiervan melding in een omstandig verslag, waarin hij aangeeft hoeveel personen op het adres ingeschreven zijn, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. Hij beschrijft in detail de veiligheids- of gezondheidsrisico's of de mensonwaardige omstandigheden die het gevolg zijn van de overschrijding van de bezettingsnorm en van het gebrek aan voldoende gemeenschappelijke functies..

Titel IV Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders

Hoofdstuk 1. Algemeen

**Art 122.** De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders door een woningcontroleur.

Hoofdstuk 2. Deel C. Kamer - Hoofdrubriek 18. Sanitaire functies/keukenfunctie

Afdeling 1. Rubriek 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water

**Art. 123.** In rubriek 181 beoordeelt de woningcontroleur de lavabo in de kamer. De beoordeling behelst zowel het functioneren van het sanitaire toestel als het noodzakelijk aantal aanwezige toestellen.

Bij grotere wasbekkens of wasfonteinen voorzien van meerdere kranen, wordt elke kraan, voorzien van warm en koud water, als één lavabo gerekend.

Brussel, ... (datum).

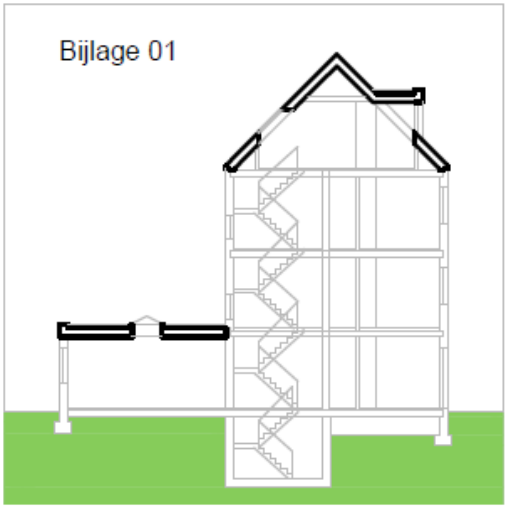
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,



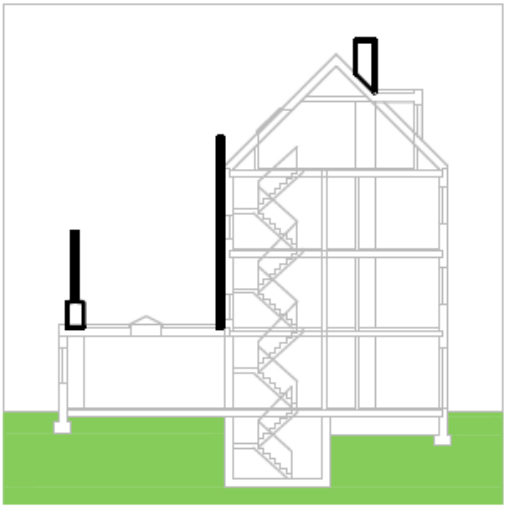
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 01. Grafische weergave van de in rubriek 11 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 10, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 11: aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel/…




**daken**



**buitendakse schouwen**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 02. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 10, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 11: aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel/…

---

voorbeeld Z_011_I_01: quotering rubriek 11 in categorie I


bovendakse schouw helt over

---

*Opmerking: het gebrek valt duidelijk op en betreft een beperkt deel van de dakstructuur/buitendakse schouw; actie is noodzakelijk om erger te voorkomen.*

---

voorbeeld Z_011_I_02: quotering rubriek 11 in categorie I


aantasting houten dakspant door insecten

---

*Opmerking: beginnende aantasting van boktor/memel wat kan leiden tot ernstige gebreken indien geen maatregelen worden getroffen.*

---

voorbeeld Z_011_II_01: quotering rubriek 11 in categorie II


ernstige aantasting houten keper en spant

*Opmerking: een van de kepers is rot door een aanhoudend lek, waardoor de keper over een aantal meter fel verzwakt is; er is ook reeds aantasting van het ondergelegen spantbeen en er is duidelijk schimmel aanwezig; het geheel verantwoordt quotatie onder categorie II.*

voorbeeld Z_011_II_02: quotering rubriek 11 in categorie II


stut onder gebarsten gording

*Opmerking: een gording (geschilde boomstam) is gebarsten en wordt ondersteund door een stut, die bovendien bedenkelijk licht is; deze verzwakking van een cruciaal dragend element van de dakstructuur verantwoordt quotatie onder categorie II.*

voorbeeld Z_011_III_01: quotering rubriek 11 in categorie III




volledige dakstructuur aangetast

*Opmerking 1: alle elementen van de dakstructuur zijn aangetast: de doorbuiging van de gordingen is overmatig en zorgt ook voor grote spanningen in de kepers; sommige kepers zijn al voorlopig gestut; grote delen van de structuur hebben het al begeven; door insijpelend regenwater dreigt ook beschadiging van de rest van het gebouw; dit dak overleeft de volgende winter niet. Quotering onder categorie III is verantwoord.*

voorbeeld Z_011_III_02: quotering rubriek 11 in categorie III







gording, keperwerk, dakkapel ernstig aangetast

*Opmerking: de gording is ernstig aangetast door vochtschade waardoor onvoldoende draagkracht aanwezig is; de dakkapel verzakt en het plafond bezwijkt; dit ernstig risico vereist een quotatie onder categorie III.*

voorbeeld Z_011_III_03: quotering rubriek 11 in categorie III

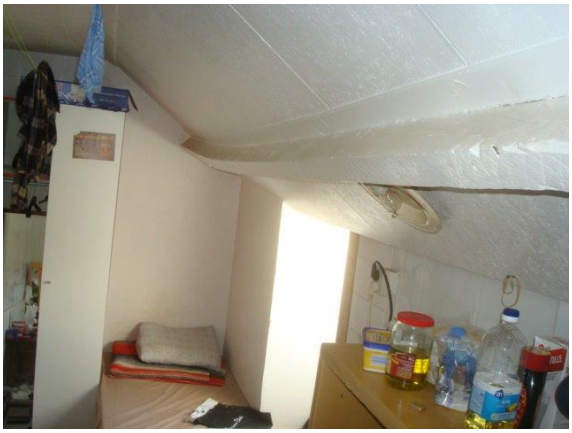



volledig losstaande buitendakse schoorsteen, beschadigde dakstructuur

*Opmerking 1: de buitendakse schoorsteen staat volledig los; de nokbalk draagt duidelijk niet meer in de gevel, waardoor dat deel van het dak niet meer stabiel is; quotering onder categorie III is logisch.*

*Opmerking 2: bij een ernstig gebrek aan een schoorsteen is verscherpte aandacht voor indicaties van CO-vergiftiging noodzakelijk.*

Voorbeeld Z_011_O_01: rubriek 11, geen quotering maar bijkomende opmerking


gording hangt merkbaar door

*Opmerking: deze gording hangt duidelijk zichtbaar door; toch is hier geen enkel stabiliteitsprobleem want er zijn geen barsten te zien, zelfs niet in het schilderwerk; de gording kan de belasting perfect aan, maar is daarbij wat meer dan verwacht doorgezakt; het probleem is hoogstens esthetisch.*

voorbeeld Z_011_E_01 een gebrek van categorie II, gevolg van een gebrek categorie I:




nokbalk beschadigd en draagt niet meer

*Opmerking 1: een klein gebrek van categorie I – een scheefgezakte buitendakse schoorsteen – werd opgelost door het bovenste deel van de schoorsteen weg te breken; daardoor draagt de nokbalk niet meer in de draagmuur; ook de kepers langsheen de draagmuur steunen niet meer op de nokbalk en zijn vastgekleefd met schuim, wat geen correcte oplossing is.*

*Opmerking 2: het onderdak werd niet correct hersteld ter plaatse van de weggebroken schoorsteen, zodat verdere vochtindringing mogelijk blijft.*

*Opmerking 3: bij schade aan schoorstenen is steeds na te kijken of de schoorsteen nog in gebruik is en of er geen risico is op CO-vergiftiging.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

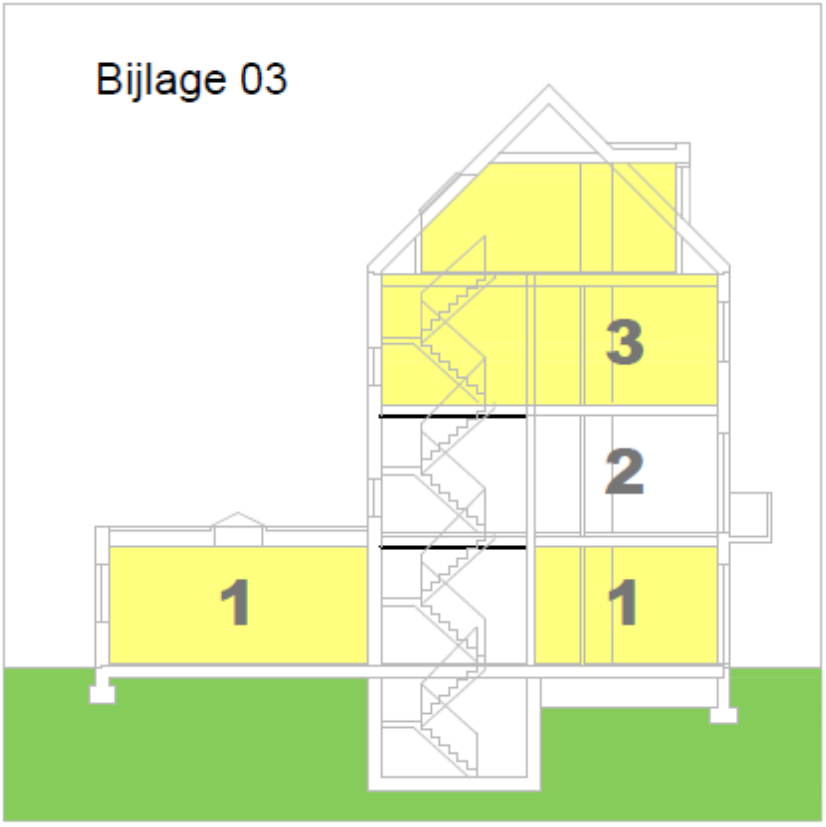
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 03. Grafische weergave van de in rubriek 12 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 11, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 12: vochtschade plafond gemeenschappelijke delen




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 04. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 11, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 12: vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

---

voorbeeld Z_012_I_01: quotering rubriek 12 in categorie I


vochtschade door insijpelend vocht plafond gemeenschappelijke gang

*Opmerking: de vochtkringen in verschillende intensiteit wijzen op insijpelend vocht; mogelijk is het drogingsproces aan de gang, maar de schade is duidelijk genoeg voor quotatie in categorie I.*

---

voorbeeld Z_012_II_01: quotering rubriek 12 in categorie II


vochtschade door insijpelende vocht

---

*Opmerking: een lek via het dak of de weggebroken schouw zorgt voor ernstige vochtschade aan het plafond; het is duidelijk dat dit lek nog actief is; het water stroomt duidelijk ook over de muur, maar effectieve gevolgschade (links boven) op de muur is niet voldoende om dit in categorie III te quoteren.*

voorbeeld Z_012_O_01: rubriek 12, geen quotering maar bijkomende opmerking

 kleine zone met opgedroogde vochtschade aan plafond

*Opmerking: in de gemeenschappelijke inkomhal is opgedroogde vochtschade zichtbaar ter hoogte van de naden tussen gipsplaten aan het plafond; de aantasting beperkt zich tot het schilderwerk, is mild en doet zich voor over een kleine oppervlakte; bijgevolg wordt niet gequoteerd onder categorie I en volstaat een bijkomende opmerking.*

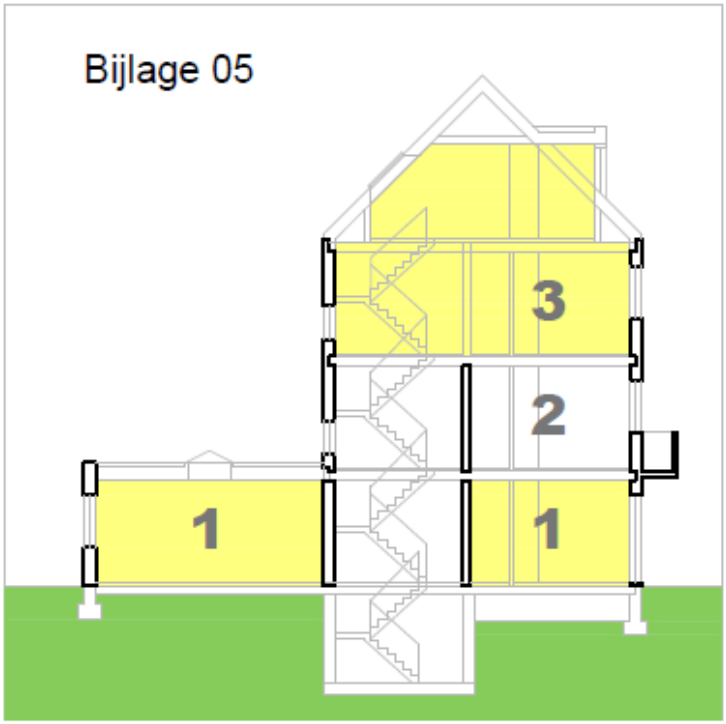
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 05. Grafische weergave van de in rubriek 21 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 13, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen




**gebouw (meergezinswoning met 3 woonentiteiten): buitenmuren en gemeenschappelijke muren**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

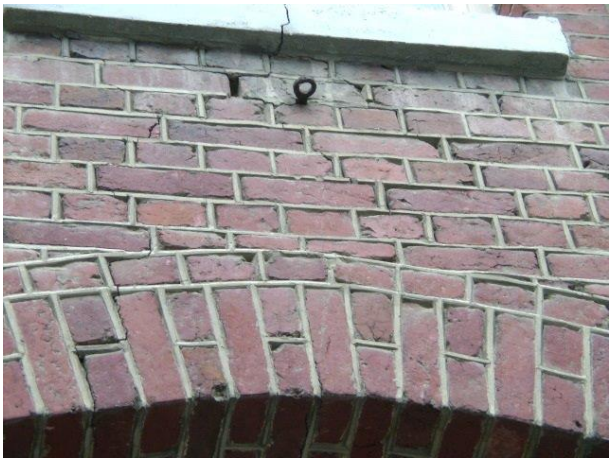
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 06. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 13, §2, vierde lid

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

---

voorbeeld Z_021_I_01: quotering rubriek 21 in categorie I



barsten zichtbaar in het gevelmetselwerk en de dorpel boven de segmentboog

---

*Opmerking: een aantal barsten boven een gevelopening met metselwerkboog wijzen erop dat de metselwerkboog wat verzakt is; de barst in de dorpel van het bovenliggend raam toont dat de zakking voldoende is om te quoteren onder categorie I; er is hier een duidelijk risico is dat de situatie verslechtert.*

---

voorbeeld Z_021_I_02: quotering rubriek 21 in categorie I



aantasting houten balk boven raam

*Opmerking 1: het totaalbeeld kan wat zorgwekkend lijken, maar enkel de aantasting door vocht en schimmel van de houten balk boven het raam vereist een quotatie onder categorie I; de rest van de gevel vertoont geen stabiliteitsproblemen.*

*Opmerking 2: de andere schade – de cementering die van het metselwerk valt – kan enkel genoteerd worden als opmerking; dit tast immers in het geheel de stabiliteit niet aan.*

*Opmerking 3: een cementering wordt doorgaans aangebracht om vochtdoorslag doorheen de gevel te vermijden; het is dus nodig de binnenzijde van de muur na te kijken op tekenen van vochtschade.*

voorbeeld Z_021_I_03: quotering rubriek 21 in categorie I



diagonale barst boven voordeur in straatgevel

*Opmerking: ondanks herstelling blijft de barst duidelijk aanwezig; het gebrek doet zich zeer lokaal voor en wordt in categorie I gequoteerd.*

---

voorbeeld Z_021_I_04: quotering rubriek 21 in categorie I





strek boven raam komt los

*Opmerking 1: ook deze voorgevel ziet er verkommerd uit, maar ook hier is enkel de loskomende streklaag boven het raam de reden voor een quotatie onder categorie I.*

*Opmerking 2: het feit dat de gevelpleister boven het andere raam loskomt – waarna mogelijk ook die streklaag zal lijden onder het vocht – wordt wel als bijkomende opmerking vermeld; ook de metalen haakjes en bevestigingen in de gevel worden vermeld.*

---

voorbeeld Z_021_I_05: quotering rubriek 21 in categorie I


loszittende stenen en voegwerk

---

*Opmerking: een aantal stenen en een deel van het voegwerk worden naar buiten geduwd en komen los te zitten of vallen eruit; dit is een klein gebrek en wordt onder categorie I gequoteerd; indien vallende stukken een risico vormen voor de veilige toegankelijkheid van de woning, kan zo nodig onder rubriek 232 gequoteerd worden.*

voorbeeld Z_021_II_01: quotering rubriek 21 in categorie II




diverse barsten en verzakkingen over de ganse voorgevel

*Opmerking: de voorgevel vertoont heel wat barsten op diverse plaatsen; een deel van de boog boven een raam is verschoven; het geheel van gebreken in deze gevel maakt een quotatie onder categorie II noodzakelijk.*

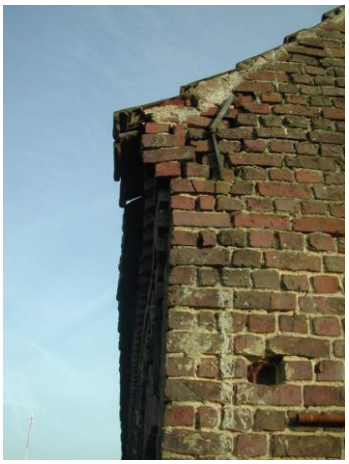
voorbeeld Z_021_II_02: quotering rubriek 21 in categorie II


streklaag ontbreekt en verzakt, openingen gestut

*Opmerking: in deze voorgevel is voorlopig stutwerk geplaatst omdat een streklaag ontbreekt en een andere is verzakt; zonder de stutten kan een deel van het gevelmetselwerk begeven, zodat dit als ernstig gebrek onder categorie II wordt gequoteerd.*

voorbeeld Z_021_III_01: quotering rubriek 21 in categorie III




diverse ernstige gebreken aan een zijgevel

*Opmerking: de streklaag en enkele lagen gevelmetselwerk boven het raam zijn al omlaag gevallen, terwijl de rest van de gevel over het ganse vlak barsten en verzakkingen vertoont; ook de samenhang met de langsgevel is aangetast; het veiligheidsrisico is dermate groot dat een quotatie onder categorie III nodig is.*

voorbeeld Z_021_III_02: quotering rubriek 21 in categorie III




sterk uitbuikende voorgevel

*Opmerking 1: het metselwerk van deze woning is tot ca. 20 cm uitgebuikt, waardoor een bijzonder ernstig veiligheidsrisico ontstaat; quotatie onder categorie III is logisch.*

Opmerking 2: het risico dat hierdoor ontstaat voor voorbijgangers heeft ertoe geleid dat een veiligheidsperimeter werd ingesteld met dranghekken.

voorbeeld Z_021_III_03: quotering rubriek 21 in categorie III




terrassen met ernstig betonrot

*Opmerking: betonrot heeft dit terras zodanig aangetast dat de stabiliteit geheel ondermijnd is, zodat quotatie onder categorie III nodig is; zowel op als onder het terras ontstaat immers een ernstig veiligheidsrisico.*

Voorbeeld Z_021_O_01: rubriek 21, geen quotering maar bijkomende opmerking





loskomende cementering op deel achtergevel

*Opmerking 1: hoewel deze gevel er zeer gehavend uitziet, doet zich hier geen enkel stabiliteitsprobleem voor: het metselwerk is structureel perfect in orde, inclusief de streklaag boven de opening; er wordt niet gequoteerd, maar de opmerking dat de cementering loskomt wordt wel gemaakt.*

*Opmerking 2: een cementering kan erop wijzen dat de gevel op zich onvoldoende waterdicht is; extra aandacht voor vochtproblematiek aan de binnenzijde is dus noodzakelijk.*

Opmerking 3: indien een gevaar bestaat dat het loskomen van grotere stukken de toegankelijkheid hindert, kan gequoteerd worden onder rubriek 232.

Voorbeeld Z_021_O_02: rubriek 21, geen quotering maar bijkomende opmerking


onvolledig metselwerk aan één zijde van de deur

*Opmerking 1: in deze achtergevel werd een nieuwe latei boven een opening geplaatst; de muur is duidelijk nog niet afgewerkt, en onderaan ontbreken een aantal stenen; hoewel het metselwerk onvolledig is, ontstaat hier hoegenaamd geen stabiliteitsprobleem, want een volle muur blijft voldoende sterkte hebben; een opmerking volstaat, waarbij ook op de werfsituatie gewezen wordt.*

*Opmerking 2: het tijdelijk raam vergt een quotering onder rubriek 121.*

Voorbeeld Z_021_O_03: rubriek 21, geen quotering maar bijkomende opmerking




barst in zijgevel

*Opmerking: ter hoogte van een knik in de gevel bevindt zich een verticale barst; het gebouwdeel links scheurt zich af van het gebouwdeel rechts; een uitzettingsvoeg ontbreekt zodat de werking van beide geveldelen (uitzetting horizontaal, zetting verticaal, …?) anders is, maar dit vormt louter een visueel probleem; de barst wordt als opmerking genoteerd, maar er wordt niet gequoteerd.*

Voorbeeld Z_021_O_04: rubriek 21, geen quotering maar bijkomende opmerking


voorgevel gestut

*Opmerking: deze gevel werd professioneel geschoord door permanente onderstuttingswerken en dit krijgt geen quotatie; bij een voorlopige onderstutting of schoring zal dit resulteren in een quotatie in het technisch verslag.*

Voorbeeld Z_021_O_05: rubriek 21, geen quotering maar bijkomende opmerking


barst tussen twee gebouwen

*Opmerking: deze vrij brede barst vormt geen gevaar voor de stabiliteit; een verschillende belasting of een ander type fundering kan leiden tot een verschil in zetting, waardoor een verticale barst tussen beide gebouwen ontstaat; tenzij binnen een gelijkaardige barst te zien is, wordt dit schadebeeld enkel als opmerking genoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

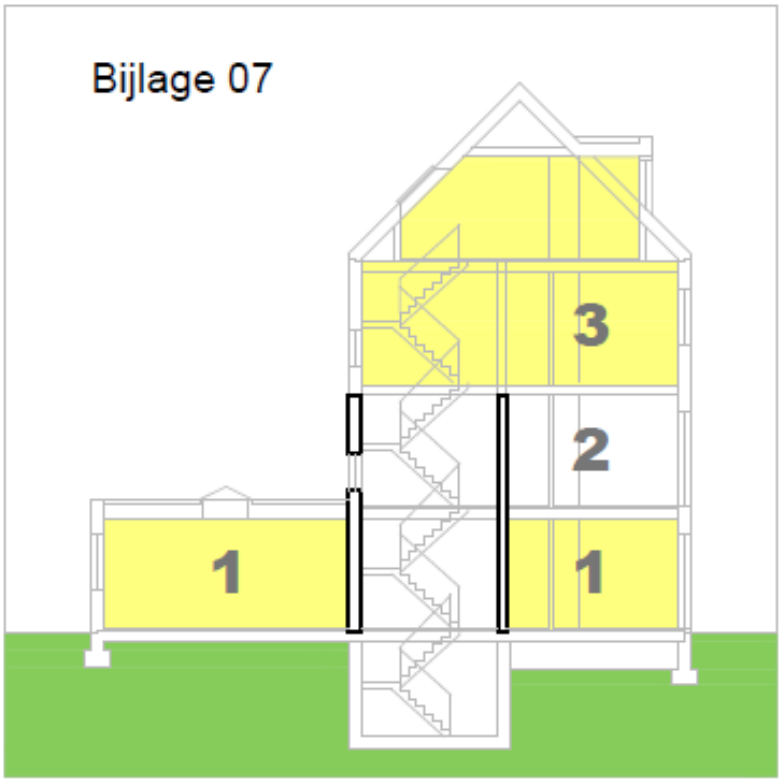
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 07. Grafische weergave van de in rubriek 22 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 14, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 22: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)




**buitenmuren van de gemeenschappelijke traphal in pand met 3 woningen**

**nota: in duplex-appartement 3 betreft het een trap binnenin de woning**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 08. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 14, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 22: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder …)

---

Voorbeeld Z_022_I_01: quotering rubriek 22 in categorie I



via plafond inkom insijpelend vocht met gevolgschade

---

*Opmerking: de vochtschade is beperkt, maar er is duidelijk een vochtspoor omlaag op de muur te zien, wat erop wijst dat hier zich wel degelijk een probleem voordoet; categorie I is aangewezen.*

---

voorbeeld Z_022_II_01: quotering rubriek 22 in categorie II




vochtschade door opstijgend vocht in een gemeenschappelijke inkom

---

*Opmerking: de intensiteit van het opstijgend vocht en de schimmelvorming (0,3 – 3 m²) en verantwoorden een quotatie in categorie II; de houten plint neemt duidelijk ook reeds vocht op, wat een groot risico op verdere schimmelgroei en zelfs zwamvorming inhoudt.*

Voorbeeld Z_022_II_02: quotering rubriek 22 in categorie II


vochtschade op gemeenschappelijke muur

*Opmerking: deze ernstige vochtschade op de muur van de gemeenschappelijke gang leidt tot een quotatie onder categorie II.*

voorbeeld Z_022_O_01: rubriek 22, geen quotering maar bijkomende opmerking


opgedroogde vochtschade bovenaan buitenmuur in gemeenschappelijke inkomhal

*Opmerking: in de gemeenschappelijke inkomhal is bovenaan de buitenmuur (scheidingsmuur met buurpand) opgedroogde vochtschade zichtbaar; de aantasting is beperkt en doet zich voor over een kleine oppervlakte; bijgevolg wordt niet gequoteerd onder categorie I en volstaat een bijkomende opmerking.*

**Met opmerkingen [WK1]:** Was zoiets vroeger geen gebrek aan afwerking? Een gebrek van 1 of 3 strafpunten?

**Met opmerkingen [DML2R1]:** Dat zal wel eens gebeuren, maar in principe is dit vochtschade, die is opgelost, en wat rest is een zeer beperkte zichtschade

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

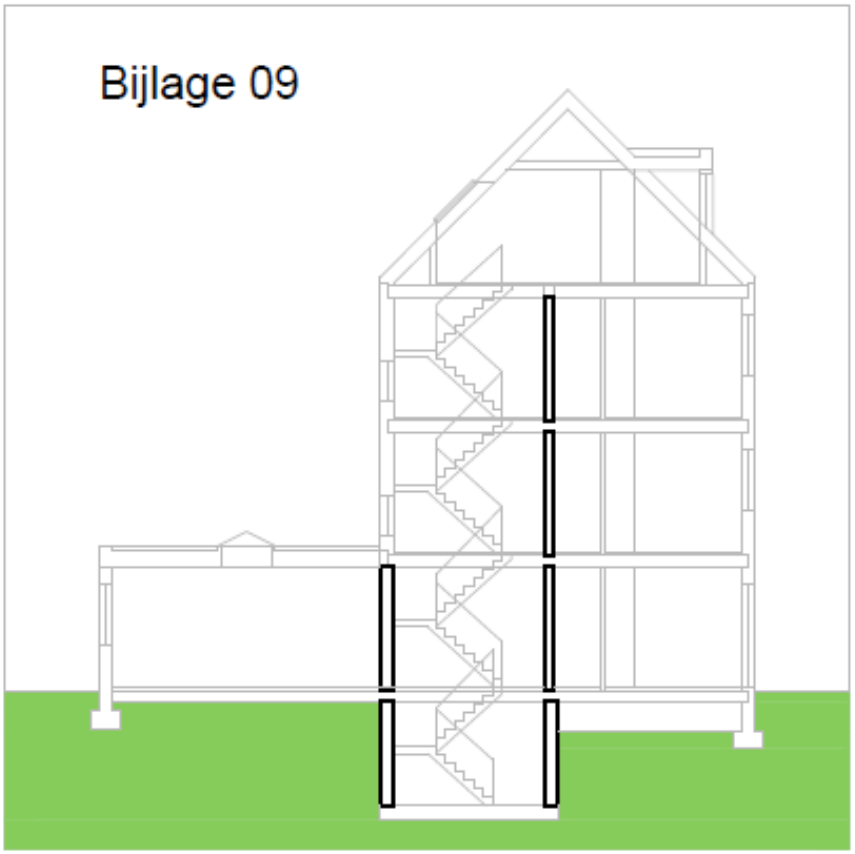
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 09. Grafische weergave van de in rubriek 31 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 16, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 31: vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 10. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 16, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 31: vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

---

voorbeeld Z_031_I_01: quotering rubriek 31 in categorie I



barst en beschadiging tussen opleg en dragende binnenmuur

---

*Opmerking: de dragende latei boven de binnendeur is losgekomen net zoals het onderliggend dragend metselwerk; dit is duidelijk geen barst in het pleisterwerk (afwerking) maar een gebrek in de draagmuur zelf; er is geen impact buiten deze zone, zodat categorie I een logische quotering is; wanneer op termijn de latei het bovenliggend metselwerk niet meer zou dragen, ontstaat een gebrek van categorie II.*

---

voorbeeld Z_031_II_01: quotering rubriek 31 in categorie II





scheurvorming dragende binnenmuren

---

*Opmerking: deze barst in beide dragende binnenmuren van een gemeenschappelijke traphal toont duidelijk dat het metselwerk volgens het metselverband gescheurd is, wat een ernstig gebrek is en onder categorie II wordt gequoteerd.*

voorbeeld Z_031_III_01: quotering rubriek 31 in categorie III





barst in dragende binnenmuur en plafond

*Opmerking: de barst loopt over de volle hoogte van de muur en zet zich door over het plafond; omwille van deze doorgaande barst is de stabiliteit van de binnenmuur ernstig aangetast en is er invloed op de stabiliteit van aansluitende constructiedelen; categorie III is aangewezen omdat veilige woonomstandigheden hier niet gegarandeerd zijn.*

voorbeeld Z_031_III_02: quotering rubriek 31 in categorie III


afscheuring van een deel van een binnenmuur, doorgaand in plafond

*Opmerking 1: de schuine barst wijst op een afscheuring van het metselwerk; de bovenliggende draagvloer volgt deze afscheuring, zodat duidelijk is dat deze barst invloed heeft buiten de eigenlijke dragende binnenmuur; quotatie in categorie III is daarom ook hier de aangewezen keuze.*

*Opmerking 2: de schimmelvorming op de buitenmuur en de aanwezigheid van een stopcontact in deze vochtige muur leiden ook tot quotatie onder rubrieken 112 en 51/195.*

voorbeeld Z_031_O_01: rubriek 31, geen quotering maar bijkomende opmerking



barsten in bovenhoek binnenmuur

*Opmerking: wellicht door zetting zijn er twee barsten ontstaan in de bovenhoek van de binnenmuur; de stabiliteit van de muur is niet in het gedrang, maar het is ook geen krimpbarst in het pleisterwerk, waardoor de opmerking hier wordt gemaakt en niet onder de rubriek 153: afwerking.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 11. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 17, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 32: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder …)

---

voorbeeld Z_032_II_01: quotering rubriek 32 in categorie II







schade door vocht en zouten in een gemeenschappelijke gang en traphal

---

*Opmerking: de vochtproblematiek (opstijgend en doorslaand vocht) en de vorming van zouten op deze binnenmuren van een gemeenschappelijke traphal verantwoorden een quotatie in categorie II;*

voorbeeld Z_032_III_01: quotering rubriek 32 in categorie III


ernstige vochtschade met schimmelvorming in de gemeenschappelijke traphal

*Opmerking 1: de binnenmuren in deze gemeenschappelijk traphal zijn onderaan zichtbaar ernstig aangetast door vocht en schimmelvorming; de schade is niet plaatselijk en dermate intens dat het toekennen van een quotering in categorie III vereist is.*

*Opmerking 2: de gemeenschappelijke trap die leidt naar de bovenverdieping is op deze foto slechts beperkt zichtbaar maar de vochtaantasting is eveneens duidelijk; zorgvuldige controle van de trap is nodig, waarbij vaststellingen worden beoordeeld onder rubriek 232 van de entiteiten die dankzij deze trap toegankelijk zijn.*

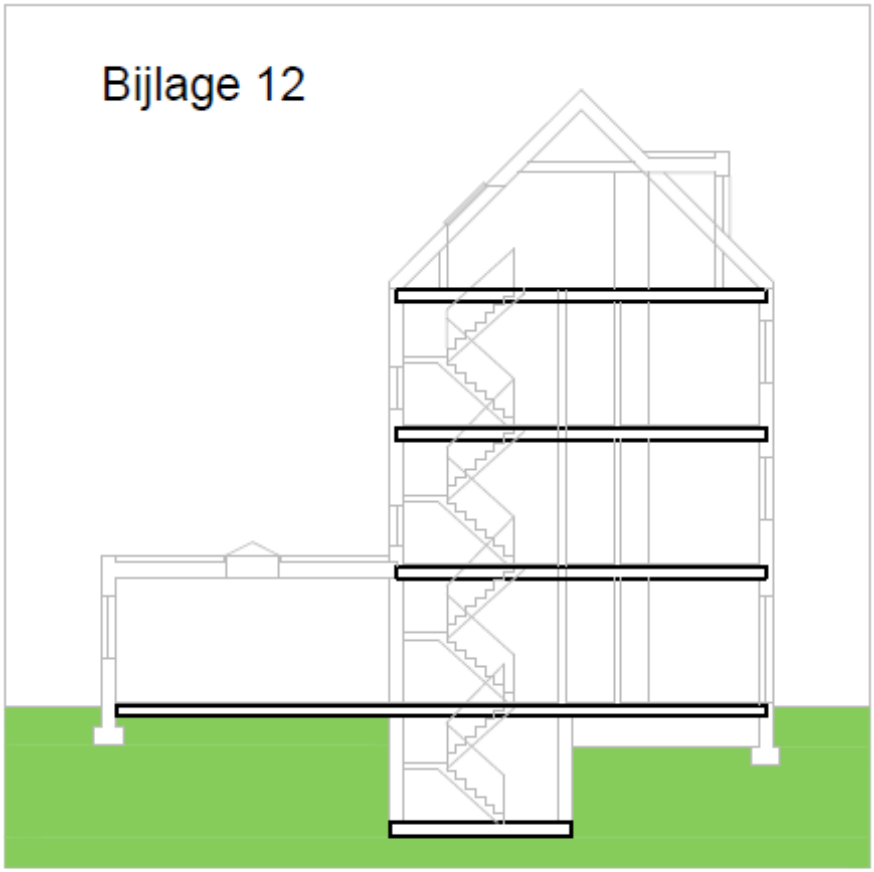
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 12. Grafische weergave van de in rubriek 41 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 19, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 41: onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 13. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 19, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 41: onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

---

voorbeeld Z_041_I_01: quotering rubriek 41 in categorie I



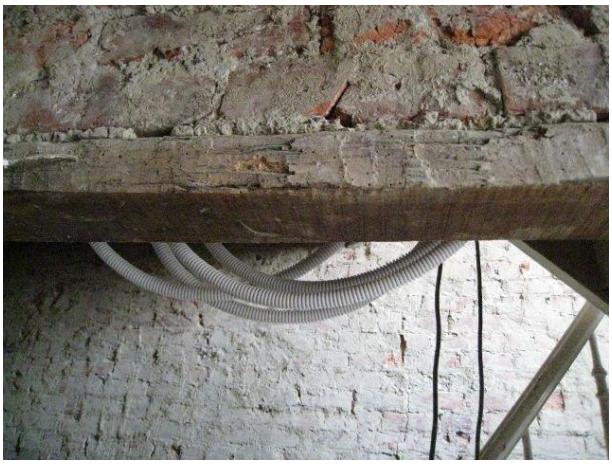
sterke roestvorming op draagprofiel kelderwelfsel

---

*Opmerking: de welfsels in baksteen zijn onregelmatig maar intact; het probleem is de sterke roestvorming op de draagprofielen; om te vermijden dat de profielen effectief gaan doorroesten, worden de profielen best grondig afgeschuurd en behandeld met roestwerende verf; vandaar quotering onder categorie I.*

---

voorbeeld Z_041_I_02: quotering rubriek 41 in categorie I



houten draagbalk aangetast door houtworm

---

*Opmerking 1: de houten draagbalk is licht aangetast door houtworm; de locatie in een kelder maakt dat uitbreiding van de aantasting zeer waarschijnlijk wordt, waardoor een ernstiger gebrek zou ontstaan; vandaar dat in categorie I wordt gequoteerd.*

*Opmerking 2: dit is een twijfelgeval qua rubriek; het gebrek zou ook onder rubriek 31 kunnen gequoteerd worden (eveneens categorie I), maar omdat de houten balk even lang is als het kelderplafond, werd dit onder rubriek 41 gequoteerd.*

voorbeeld Z_041_I_03: quotering rubriek 41 in categorie I


aantasting houten balk door houtrot

*Opmerking: deze houten balk, die deel uitmaakt van de draagvloer boven een kelder, is ter hoogte van de opleg in een muur deels aangetast door houtrot (opleg in een vochtige muur); verdere aantasting is waarschijnlijk indien er niets ondernomen wordt; daarom wordt het gebrek gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_041_II_01: quotering rubriek 41 in categorie II


gat in de verdiepingsvloer

*Opmerking 1: hier is duidelijk te zien dat een houten draagvloer bestaat uit een balkenlaag (zie balk onder doucherand) en een daarbovenop aangebrachte bebording of beplanking; daarop wordt dan de vloerafwerking (in dit geval een vinylvloer) gelegd; hier is duidelijk de vezelplaat, die als bebording op de balkenlaag werd aangebracht, verdwenen, zodat een gat in de vloer ontstond; het gevaar voor ernstig letsel bij de verlaten van de douche verantwoordt een quotering onder categorie II.*

*Opmerking 2: aangezien de plaat gerot is door insijpelend vocht van de douche, is ook de vloer onder de douche twijfelachtig; bij het herstel van dit gebrek wordt dus ook best de toestand van de plaat onder de douche bekeken.*

voorbeeld Z_041_II_02: quotering rubriek 41 in categorie II


deel van welfselvloer boven kelder ontbreekt

*Opmerking: een flink deel van de draagvloer (bakstenen kelderwelfsels) is hier verdwenen; de planken erover voldoen niet als structurele oplossing en er is een risico dat iemand zich ernstig bezeert.*

voorbeeld Z_041_II_03: quotering rubriek 41 in categorie II


gat in vloer

*Opmerking: dit gapende gat is een opening naar de ondergelegen kelder; de opening werd gemaakt om het profiel dat ernaast ligt in de kelder binnen te brengen, waarbij een gevaarlijke situatie werd gecreëerd; ondanks het feit dat dit een werfsituatie genoemd kan worden, is een quotering onder categorie II aangewezen, omdat de woning bewoond is en de draagconstructie van de vloer ernstig beschadigd is.*

voorbeeld Z_041_II_04: quotering rubriek 41 in categorie II


gat in verdiepingsvloer voorlopig gedicht

*Opmerking 1: drie (delen van) vloerplanken zijn weg of ernstig beschadigd, maar ook heel wat andere planken zijn aangetast; de voorlopig aangebrachte plaat bovenop deze vloer herstelt de structurele schade niet (daarvoor is het belangrijk dat alle vloerplanken één geheel vormen) en het risico om doorheen de verdiepingsvloer te vallen verantwoordt een quotering onder categorie II.*

*Opmerking 2: dit is een duidelijk voorbeeld van een vloer waar ruwbouw tegelijkertijd afwerking is: de houten planken zorgen voor de structurele stijfheid van de verdiepingsvloer en zijn tegelijkertijd vloerafwerking van de verdiepingsvloer en plafondafwerking van het gelijkvloers.*

voorbeeld Z_041_II_05: quotering rubriek 41 in categorie II


losliggende vloerplanken verdiepingsvloer

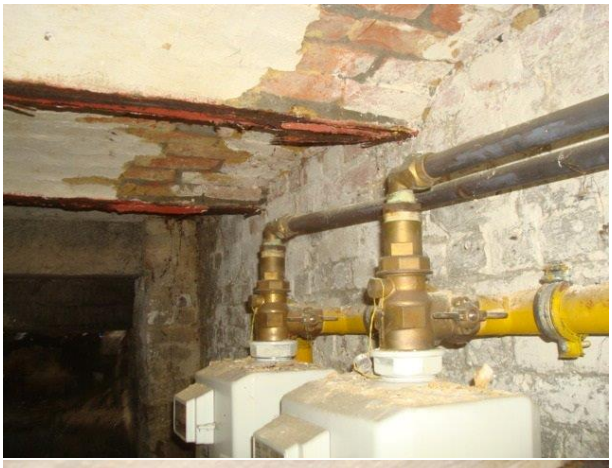
*Opmerking: bij deze verdiepingsvloer ontbreken een aantal vloerplanken terwijl andere los liggen; de veilige beloopbaarheid en de structurele samenhang van de vloer zijn hierdoor niet meer gegarandeerd en het daarmee gepaard gaande risico verantwoordt een quotering onder categorie II.*

voorbeeld Z_041_II_06:  quotering rubriek 41 in categorie I


onvakkundig stutwerk van een kelderplafond

*Opmerking 1: om te vermijden dat deze kelderwelfsels zouden doorzakken, werden houten balken en schoren aangebracht om het plafond te stutten; dit voorlopig stutwerk biedt geen structurele oplossing, dus wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_041_III_01: quotering rubriek 41 in categorie III









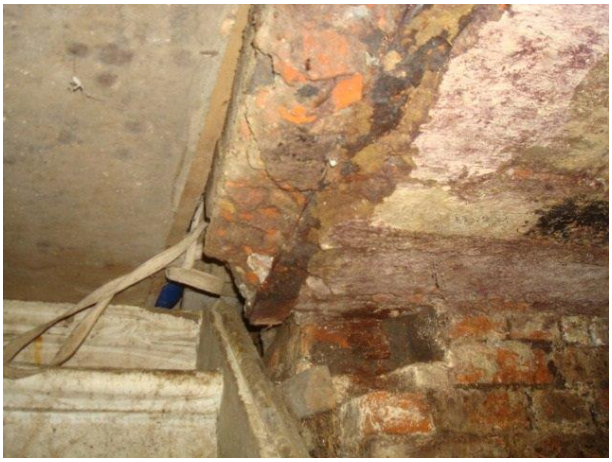
ernstig aangetaste kelderwelfsels

---

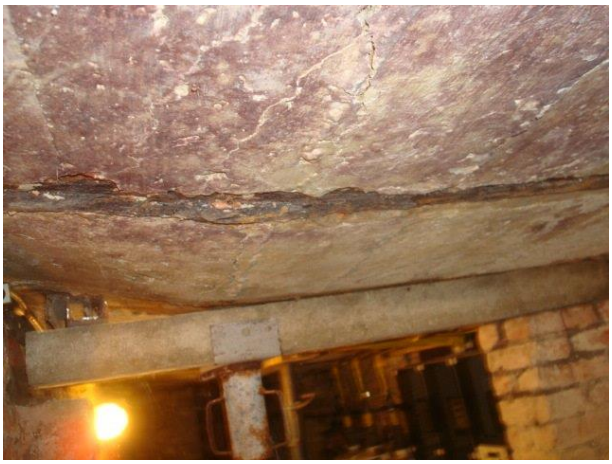
*Opmerking 1: deze vier foto's tonen een geval van ernstige aantasting van kelderwelfsels; de metalen draagprofielen zijn zodanig geroest dat laagjes metaal loskomen; de verminderde draagkracht zorgt ervoor dat de stenen welfsels uitzakken, die deels hersteld werden, maar dat is zinloos omdat de draagprofielen de noodzakelijke spanning onmogelijk kunnen opvangen; de tegelvloer in de inkomhal is hierdoor reeds verzakt; quotering onder categorie III is logisch omdat de ganse vloer betrokken is.*

*Opmerking 2: vermits de tegelvloer de afwerking van de vloer is, wordt ook gequoteerd onder rubriek 132.*

voorbeeld Z_041_III_02: quotering rubriek 41 in categorie III







ernstig verzakte vloer boven kelder

*Opmerking: op deze drie foto's is een vloer boven een kelder te zien, waarbij de metalen profielen het geheel begeven hebben; waar er nog gemetselde welfsels zijn, is de opleg compleet doorgeroest en waar het metselwerk door beton werd vervangen zijn de draagprofielen dermate doorgezakt dat schoringswerken nodig waren; quotering onder categorie III is logisch.*

voorbeeld Z_041_III_03: quotering rubriek 41 in categorie III





houten draagvloer aangetast door schimmel

*Opmerking: op deze foto's is een schimmelaantasting te zien die een houten draagbalk van de tussenvloer ernstig verzwakt; aangezien deze balk ook andere vloerbalken draagt, waardoor de hele vloer in gevaar is, is quotering onder categorie III verantwoord.*

voorbeeld Z_041_O_01: rubriek 41, geen quotering maar bijkomende opmerking


barst in een hoek van een plafond in stucwerk

*Opmerking: deze korte barst in de hoek van een plafond is niet louter een barstje in het pleisterwerk en als dusdanig wel een gevolg van een werking van de houten balkenlaag erboven; de natuurlijke werking van hout onder invloed van vocht en temperatuur kan dit veroorzaken; omdat er geen enkele aanwijzing is dat er een structureel probleem is met de draagvloer, wordt niet gequoteerd maar wel een opmerking gemaakt.*

voorbeeld Z_041_O_02: rubriek 41, geen quotering maar bijkomende opmerking


barst in plafond

*Opmerking: dit is een typische barst tussen de onderlinge elementen van systeemvloeren uit betonnen welfsels; zo'n barst ontstaat door een verschillende uitzetting of beweging van twee (of meer) naastgelegen prefab welfsels; dit vormt geen stabiliteitsprobleem, hoewel het geen krimpbarst in het pleisterwerk is en wordt dus niet gequoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

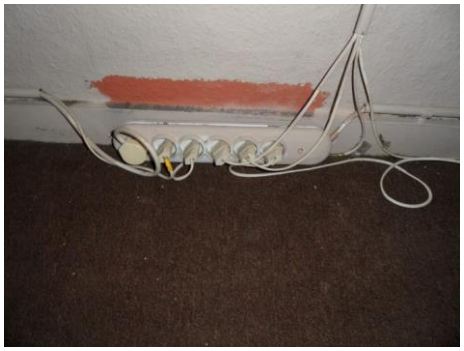


Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 14. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 21, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand

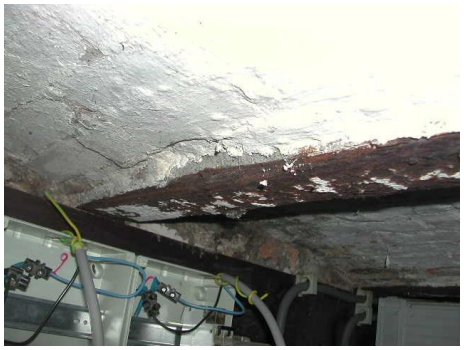
voorbeeld Z_051_II_01: quotering rubriek 51 in categorie II



stekkerblok als vaste installatie

*Opmerking: het gebruik van stekkerblok als vaste installatie biedt een ernstig risico op overbelasting van de stroomkring waarop het is aangesloten; dit gebrek wordt gequoteerd in categorie II.*

voorbeeld Z_051_II_02: quotering rubriek 51 in categorie II



onveilige verbinding van bedrading in kast

*Opmerking 1: voor de verbinding van bedrading in een verdeelkast zijn samenknijpende hulzen (lasdoppen) verplicht. Hierdoor wordt gequoteerd in categorie II.*

voorbeeld Z_051_II_03: quotering rubriek 51 in categorie II



overmatig gebruik van stekkerblokken

stekkerblok als vaste installatie

*Opmerking: ook hier is een stekkerblok als vaste installatie in gebruik; het risico dat de stroomkring overbelast raakt, wordt nog vergroot door het gebruik van meerdere stekkerblokken; er wordt gequoteerd in categorie II en beide opmerkingen worden gemaakt.*

voorbeeld Z_051_II_04: quotering rubriek 51 in categorie II



Foutief gebruik stekkerdoos

*Opmerking: het monteren van stekkerdozen zodat ze een vast en permanent deel uitmaken van de elektrische installatie is niet toegestaan, omwille van het risico op overbelasting (mogelijk teveel zware toestellen op eenzelfde kring) met kortsluiting of brand als gevolg, indien de zekering op de kring te zwaar is; quotatie onder categorie II is nodig.*

voorbeeld Z_051_II_05: quotering rubriek 51 in categorie II



stopcontact met randaarding

*Opmerking: stopcontacten met randaarding zijn in België verboden; dit vormt een gebrek op het vlak van de aarding en wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_051_II_06: quotering rubriek 51 in categorie II



wasmachine in beschermingsvolume 2

*Opmerking: de wasmachine is opgesteld naast het bad en bevindt zich dus in beschermingsvolume 2; dit wordt gequoteerd in categorie II.*

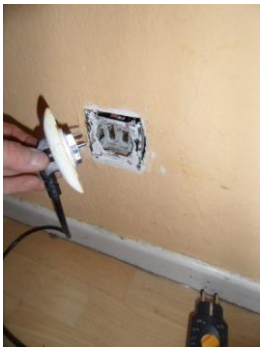
**Met opmerkingen [BL1]:** wat met diff 0,01 bij wasmachine in volume 2 / en IPX5 (toch voorbeeld van Herman?)

voorbeeld Z_051_II_07: quotering rubriek 51 in categorie II


stopcontact niet geaard en te lichte bedrading

*Opmerking: beide opbouwstopcontacten zijn voorzien van een aardingspen, maar de bedrading naar het rechtse stopcontact bevat geen aardingsgeleider; bovendien is de sectie van deze bedrading te licht, zodat quotatie onder categorie II nodig is.*

voorbeeld Z_051_II_08: quotering rubriek 51 in categorie II


afdekplaat en centraalplaat stopcontact zitten los

*Opmerking: zowel afdekplaat als centraalplaat van dit stopcontact zitten los en dient te worden vastgezet; omdat bij normaal gebruik geen geleidende delen direct aanraakbaar zijn, wordt gequoteerd onder categorie II.*

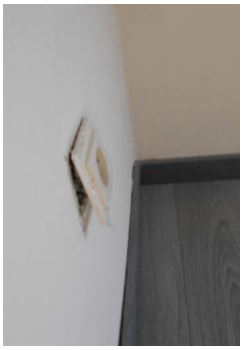
voorbeeld Z_051_II_09: quotering rubriek 51 in categorie II



middelste afdekplaat stopcontact zit los

*Opmerking: de middelste afdekplaat van dit stopcontact is losgekomen; vermits er geen geleidende delen direct aanraakbaar zijn, wordt dit gebrek gequoteerd in categorie II.*

voorbeeld Z_051_II_10: quotering rubriek 51 in categorie II



stopcontact zit niet meer correct in het inbouwbakje

*Opmerking: dit stopcontact zit nog vast, maar komt gedeeltelijk uit het inbouwbakje; er zijn nog geen direct aanraakbare geleidende delen, zodat dit onder categorie II gequoteerd wordt.*

voorbeeld Z_051_III_01: quotering rubriek 51 in categorie III



messchakelaars

*Opmerking 1: geleidende delen zijn aanraakbaar, wat quotatie onder categorie III vereist.*

*Opmerking 2: ook met afschermkap zou eenzelfde quotatie volgen (zie voorbeeld 51_III_5).*

*Opmerking 3: er ontbreekt een differentieelschakelaar van 300 mA bij elke entiteit.*

*Opmerking 4: het aantal zekeringen per entiteit is beperkt, zodat nazicht van de aanwezige toestellen in elke wooneenheid belangrijk is.*

voorbeeld Z_051_III_02: quotering rubriek 51 in categorie III





aanraakbare geleidende delen

*Opmerking: het deksel van de hoofdschakelaar ontbreekt, waardoor geleidende delen onder spanning aanraakbaar zijn.*

voorbeeld Z_051_III_03: quotering rubriek 51 in categorie III



te dunne geleiders – foutief verbonden

*Opmerking: te dunne geleiders kunnen oververhitten en op die manier brand veroorzaken; bovendien zijn de draden niet correct verbonden.*

voorbeeld Z_051_III_04: quotering rubriek 51 in categorie III



Open zekeringhouders onder spanning

zijn rechtstreeks aanraakbaar

Differentieelschakelaar ontbreekt

*Opmerking 1: de open zekeringhouders staan onder spanning en zijn rechtstreeks aanraakbaar, dus wordt onder categorie III gequoteerd, ook al kan het deurtje toe.*

*Opmerking 2: ook in oude situaties (van voor 1981) is minimaal een differentieelschakelaar van 300 mA noodzakelijk bij het begin van de installatie; indien de zekeringhouders niet aanraakbaar zouden zijn, kan enkel in categorie II gequoteerd worden voor de ontbrekende differentieel.*

voorbeeld Z_051_III_05: quotering rubriek 51 in categorie III



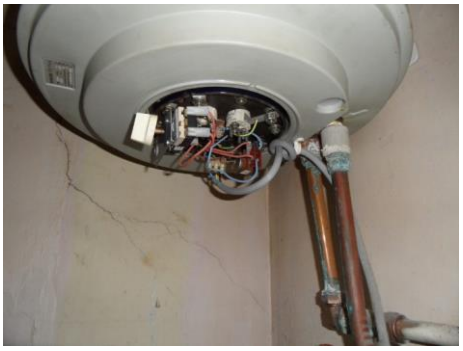
messchakelaar

*Opmerking 1: deze foto toont hoe een perfect geïnstalleerde aansluiting via een messchakelaar eruit ziet; toch is steeds een quotering onder categorie III noodzakelijk omwille van de aanraakbaarheid van geleidende delen via de gleuf en holte waarlangs de messchakelaar bewogen wordt.*

*Opmerking 2: er ontbreekt een differentieelschakelaar van 300 mA bij elke entiteit.*

*Opmerking 3: het aantal zekeringen per entiteit is beperkt, zodat nazicht van de aanwezige toestellen in elke wooneenheid belangrijk is.*

voorbeeld Z_051_III_06: quotering rubriek 51 in categorie III



ontbrekende afdekkap elektrische boiler

*Opmerking 1: door het ontbreken van de afdekkap zijn elektrisch geleidende delen rechtstreeks aanraakbaar, wat tot quotatie in categorie III leidt.*

voorbeeld Z_051_III_07: quotering rubriek 51 in categorie III



beschadigd stopcontact met rechtstreeks aanraakbare geleidende delen

*Opmerking: de behuizing van dit oude stopcontact ontbreekt waardoor geleidende delen onder spanning rechtstreeks aanraakbaar zijn; daarom wordt gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_051_III_08: quotering rubriek 51 in categorie III



Stopcontact in vochtige muur

*Opmerking 1: dit stopcontact zit in een vochtige omgeving (opstijgend vocht); er is gevaar voor elektrocutie, wat tot quotatie in categorie III leidt.*

Opmerking 2: omwille van opstijgend vocht in deze binnenmuur zal ook gequoteerd worden onder rubriek 151.

voorbeeld Z_051_III_09: quotering rubriek 51 in categorie III

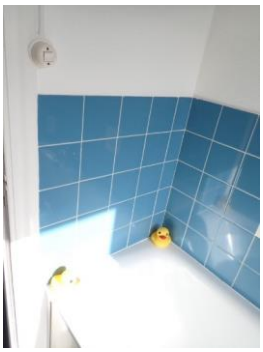


Stopcontact met te lichte bedrading

*Opmerking 1: dit opbouwstopcontact wordt gevoed door te lichte bedrading, wat een risico op brand inhoudt; daarom wordt gequoteerd in categorie III;*

*Opmerking 2: de plaatsing van het stopcontact op de plint vormt op zich geen gebrek.*

voorbeeld Z_051_III_10: quotering rubriek 51 in categorie III

 schakelaar naast bad

*Opmerking: een schakelaar in beschermingsvolume 2 van het bad betekent direct gevaar op elektrocutie; dit gebrek wordt gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_051_III_11: quotering rubriek 51 in categorie III

 centraalplaat stopcontact ontbreekt; delen onder spanning aanraakbaar

*Opmerking: bij dit stopcontact ontbreekt de centraalplaat; geleidende delen zijn rechtstreeks aanraakbaar zodat dit gebrek wordt gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_051_O_01: rubriek 51, geen quotering maar bijkomende opmerking



afdekplaatjes op open posities zekeringkast ontbreken,

maar zekeringen zitten op spanningsvrije DIN-rail

*Opmerking: normaal wordt dit gequoteerd in categorie II (of III indien er aanraakbare geleiders zouden zijn), maar aangezien de zekeringen op een spanningsvrije DIN-rail zitten, volstaat een opmerking.*

voorbeeld Z_051_O_02: rubriek 51, geen quotering maar bijkomende opmerking



voorziening voor wasmachine naast douche

*Opmerking: de aanwezigheid van een stopcontact, watertoevoer en -afvoer maakt het mogelijk dat naast de douche een wasmachine kan worden opgesteld; deze zou dan in beschermingsvolume 2 staan; daarom wordt als bijkomende opmerking genoteerd dat zich een voorziening voor de plaatsing van een wasmachine in beschermingsvolume 2 naast de douche bevindt.*

voorbeeld Z_051_O_03: rubriek 51, geen quotering maar bijkomende opmerking



Aardingspen verwijderd uit stopcontact

*Opmerking 1: een aardingspen wordt soms verwijderd (uitgedraaid of afgezaagd) wanneer een stopcontact met aarding niet is aangesloten op een stroomkring met aarding; dit is geen vakkundige oplossing, en wordt daarom als bijkomende opmerking op het Technisch Verslag gemeld;*

*Opmerking 2: indien op zo'n stopcontact een toestel klasse I is aangesloten, wordt dit gequoteerd als een gebrek categorie III.*

voorbeeld Z_051_E_01: zekeringkasten die voldoen aan de vereisten van de minimale woningkwaliteit










Voorbeelden van correct uitgevoerde zekeringkasten

*Opmerking: deze zekeringkasten voldoen aan de vereisten van de minimale woningkwaliteit: ze zijn op een correcte manier voorzien van alle elementen die de noodzakelijke veiligheid bieden op het vlak van elektrocutie- en brandgevaar.*

voorbeeld Z_051_E_02: afscherming van onbenutte zekeringhouders




juist afgeschermde onbenutte zekeringhouders

*Opmerking 1: de onbenutte posities voor smeltveiligheden in deze oudere zekeringskast zijn afgeschermd door daarvoor bedoelde kalibreerelementen.*

*Opmerking 2: een bijkomend voordeel is dat enkel de correcte zekering in de houder kan aangebracht worden.*

voorbeeld Z_051_E_03: waarschuwingssticker betreffende geleiders met sectie 1 mm² in oudere installatie




aanduiding kring 1 mm²

*Opmerking: in oudere installaties komt nog wel eens dunnere bedrading voor; in deze zekeringkast is op correcte wijze een sticker aangebracht dat deze kringen beveiligd moeten worden door zekeringen van 6 A of automaten van 10 A.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 15. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 23, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand

voorbeeld Z_061_II_01: quotering rubriek 61 in categorie II



gaskraan beschadigd – niet afsluitbaar

*Opmerking 1: de gaskraan is van het gekeurd type (zie label) maar de knop is zodanig beschadigd dat de gastoevoer naar het toestel niet meer afgesloten kan worden. Dit wordt gequoteerd in categorie II.*

*Opmerking 2: bemerk de correcte verbinding met de koperen leidingen onder en boven de kraan via knelfittingen met wartelmoeren met lange flenzen.*

voorbeeld Z_061_II_02: quotering rubriek 61 in categorie II



elastomeren slangen (gekoppeld) voor fornuis

*Opmerking 1: een gasfornuis werd aangesloten via twee gekoppelde elastomeren slangen; het gebruik van elastomeren slangen is enkel toegestaan voor komforen; slangen mogen bovendien in geen enkel gekoppeld worden. Dit wordt gequoteerd in categorie II.*

*Opmerking 2: de deels defecte afdekplaat van de elektrische aansluitdoos voor een fornuis dient ingevolge aanraakbare delen onder stroom (elektrocutiegevaar) eveneens te worden beoordeeld onder rubriek 51 of 195.*

voorbeeld Z_061_II_03: quotering rubriek 61 in categorie II


elastomeren slang voor fornuis

*Opmerking 1: een gasfornuis werd aangesloten via een elastomeren slangen; het gebruik van elastomeren slangen is enkel toegestaan voor komforen, zodat quotatie in categorie II volgt;*

*Opmerking 2: de aanraakbare geleiders achter dit fornuis leiden bijkomend tot een quotatie in categorie III onder rubriek 51 of 195.*

voorbeeld Z_061_II_04: quotering rubriek 61 in categorie II


te lange verbinding met gasslangen

*Opmerking 1: vaste toestellen mogen gevoed worden met meerdere gasflessen, maar in dat geval is het gebruik van flesdrukregelaars verboden; dit gebrek wordt gequoteerd in categorie II.*

*Opmerking 2: ook al zijn op het moment van de controle geen gasflessen aangesloten, wordt toch gequoteerd.*

voorbeeld Z_061_II_05: quotering rubriek 61 in categorie II



open gasmeters

*Opmerking 1: de twee eerste gasmeters werden afgesloten en verzegeld zijn, maar de leidingen werden niet afgesloten met een dop, zodat gequoteerd wordt in categorie II.*

*Opmerking 2: bemerk boven de derde gasmeter de correcte aansluiting van de bijkomende equipotentiaalverbinding.*

voorbeeld Z_061_II_06: quotering rubriek 61 in categorie II




te veel gasflessen aanwezig

*Opmerking 1: in dit gebouw zijn vijf gasflessen gestapeld; voor het aanwezige gasfornuis mogen maximum twee flessen in het gebouw aanwezig zijn: een bij het toestel, en een in reserve; het maakt niet uit of de gasflessen leeg of vol zijn. Dit wordt gequoteerd in categorie II.*

voorbeeld Z_061_II_07: quotering rubriek 61 in categorie II




foutieve gaskraan aanwezig

*Opmerking 1: dit is geen toegelaten gaskraan, want een gaskraan dient met een kwart toer afgesloten te kunnen worden; dit gebrek wordt gequoteerd in categorie II.*

*Opmerking 2: gaskranen in gebruik als stopkraan zijn gekeurd en idealiter van het AGB/BGV keurmerk voorzien; een door de fabrikant van het toestel bij het systeem geleverde en gekeurde gaskraan is niet verplicht maar wel aan te bevelen.*

voorbeeld Z_061_II_08: quotering rubriek 61 in categorie II





ernstige oxidatie van gasleidingen

*Opmerking 1: deze gasleidingen zijn in erge mate geoxideerd; door roestvorming is de wanddikte van de leiding over de ganse lengte aangetast en verschilferd; bij manipulatie is er een ernstig risico dat de leiding breekt, zodat quotatie onder categorie II nodig is.*

*Opmerking 2: waar de koperen leiding verticaal aftakt, werd niet de juiste koppeling gebruikt (op de foto is te zien dat hier waterkoppelingen met korte flenzen werden gebruikt).*

*Opmerking 3: er ontbreken ophangbeugels op zijn minst waar de twee gasleidingen van de binneninstallatie van richting veranderen.*

Opmerking 4: de gasmeter, de horizontale leiding naar links en het verticale deel omhoog, inclusief de rode kraan, vallen onder de bevoegdheid van de netbeheerder; daarover kunnen dus in het technisch verslag geen uitspraken worden gedaan; gezien de ernst van aantasting van dat deel van de installatie zal de woningcontroleur de netbeheerder onmiddellijk op de hoogte brengen van de situatie; hij noteert in het vak opmerkingen dat de netbeheerder werd verwittigd.

voorbeeld Z_061_III_01: quotering rubriek 61 in categorie III




beschadigde elastomeren slang

*Opmerking 1: deze elastomeren slang is ernstig verweerd; het risico op een gaslek is groot, zodat gequoteerd wordt onder categorie III.*

*Opmerking 2: indien deze slang gebruikt wordt voor een ander toestel dan een komfoor, wordt dit eveneens vermeld.*

voorbeeld Z_061_III_02: quotering rubriek 61 in categorie III



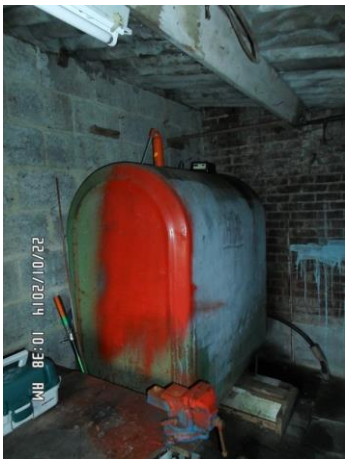
gasdop ontbreekt op wachtleiding

*Opmerking 1: elke gasleiding waarop (nog) geen toestel is aangesloten (wachtleiding) dient te worden afgesloten met een metalen gasstop of -dop; het is niet voldoende dat de kraan toegedraaid is; er wordt gequoteerd onder categorie III.*

*Opmerking 2: merk ook de houtblokken op; indien deze gestapeld zouden zijn op een manier waarop een risico ontstaat, kan ook dit gequoteerd worden.*

voorbeeld Z_061_III_03: quotering rubriek 61 in categorie III




lekkende stookolietank

*Opmerking 1: deze bovengrondse stookolietank lekt; er wordt gequoteerd onder categorie III.*

*Opmerking 2: op deze tank ontbreekt ook een gekleurde afsluitdop, wat eveneens vermeld dient te worden; de kleur van de dop na keuring van de tank zou overigens rood zijn, aangezien een inkuiping ontbreekt.*

voorbeeld Z_061_III_04: quotering rubriek 61 in categorie III



foutieve aansluitleiding en aansluitwijze gebruikt

*Opmerking 1: deze gaswandketel is aangesloten met een oranje gasslang, wat geen toegestaan materiaal is voor deze toepassing; er wordt gequoteerd onder categorie III omdat de slang bovendien niet correct is vastgezet.*

*Opmerking 2: indien deze in goede staat verkerende slang met spanbeugels stevig zou vastgezet zijn, zou dit een gebrek categorie II zijn.*

voorbeeld Z_061_III_05: quotering rubriek 61 in categorie III



verweerde slang, foutief aangesloten

*Opmerking 1: deze oranje gasslang is verweerd; bovendien loopt de slang doorheen de muur, waardoor de slang niet over de volledige lengte zichtbaar is; daarom wordt gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_061_O_01: rubriek 61, geen quotering maar bijkomende opmerking



gasleiding met beperkte oxidatie

*Opmerking 1: de gasleiding (de rechtse leiding) is geoxideerd; de roestvorming is nog oppervlakkig, er is geen verschilfering zodat er geen risico is op lekken; vermits alles correct is aangesloten en functioneert, wordt dit als bijkomende opmerking genoteerd.*

*Opmerking 2: de achterliggende binnenmuur is duidelijk vochtig door opstijgend vocht, zodat quotatie onder rubriek 151 nodig is; de ontbrekende plinten en vloerafwerking worden gequoteerd onder rubriek 132.*

voorbeeld Z_061_E_01: technische ruimte met installaties die voldoen



technische ruimte

*Opmerking: in deze technische ruimte zien we een netjes gemonteerde technische installatie met links de gaswandketel type C met eronder alle nodige aansluitingen; verder is er een ventilatie-unit zichtbaar bovenaan, met eronder een omvormer van een fotovoltaïsche installatie; daaronder hangt het elektrisch verdeelbord en helemaal rechts het expansievat van de centrale verwarming.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 16. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 25, vijfde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 71: watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

---

voorbeeld Z_071_I_01: quotering rubriek 71 in categorie I


Watermeter (en gasmeter) niet afsluitbaar

*Opmerking1: de kelder staat onder water, waardoor de watermeter (en ook de gasmeter ernaast) niet meer bereikbaar is; de watertoevoer kan niet meer afgesloten worden.*

*Opmerking2: omdat de kelder onder water staat, wordt ook gequoteerd onder rubriek 141 en wel in categorie II.*

*Opmerking 3: linksboven naast het raam zijn ook de zwamdraden van een kelderzwam zichtbaar; dit gebrek wordt niet extra gequoteerd omdat rubriek 141 reeds aangevinkt werd (zie opmerking 2).*

---

voorbeeld Z_071_I_02: quotering rubriek 71 in categorie I



watermeter niet bereikbaar

*Opmerking 1: de watermeter bevindt zich in een afgesloten lokaal en kan dus niet door elke bewoner bereikt en afgesloten worden; daarom wordt gequoteerd in categorie I.*

*Opmerking 2: de kraan op de voedingsleiding naar de brandhaspel is afgesloten; bij brand dient deze kraan eerst te worden geopend, vooraleer de haspel wordt uitgerold en de hendel van de straalpijp wordt bediend.*

voorbeeld Z_071_O_01: rubriek 71, geen quotering maar bijkomende opmerking


opstelling watermeters in een meergezinswoning

*Opmerking 1: deze watermeter heeft enkel een afsluitkraan vòòr de meter; dit volstaat om de watertoevoer af te sluiten, zodat onder rubriek 71 geen gebrek wordt aangevinkt;*

*Opmerking 2: links van de watermeter verloopt het eerste deel van de binnenleidingen in loden buizen; dit heeft tot gevolg dat alle sanitaire functies onder hoofdrubriek 18 onbestaand zijn;*

*Opmerking 3: de opmerking kan worden gemaakt dat tijdens het vervangen van de loden leidingen ook een correct begin van de binneninstallatie (zie hoger) dient voorzien te worden.*

voorbeeld Z_071_E_01: meergezinswoning met watermeters en hoofdkranen


opstelling watermeters in een meergezinswoning

*Opmerking: in deze meergezinswoning beschikt elk appartement over een eigen watermeter, die per appartement kan afgesloten worden; vaak is er ook een watermeter voor de gemeenschappelijke delen; de ruimte waar deze meters zijn opgesteld, dient bereikbaar te zijn voor alle bewoners.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



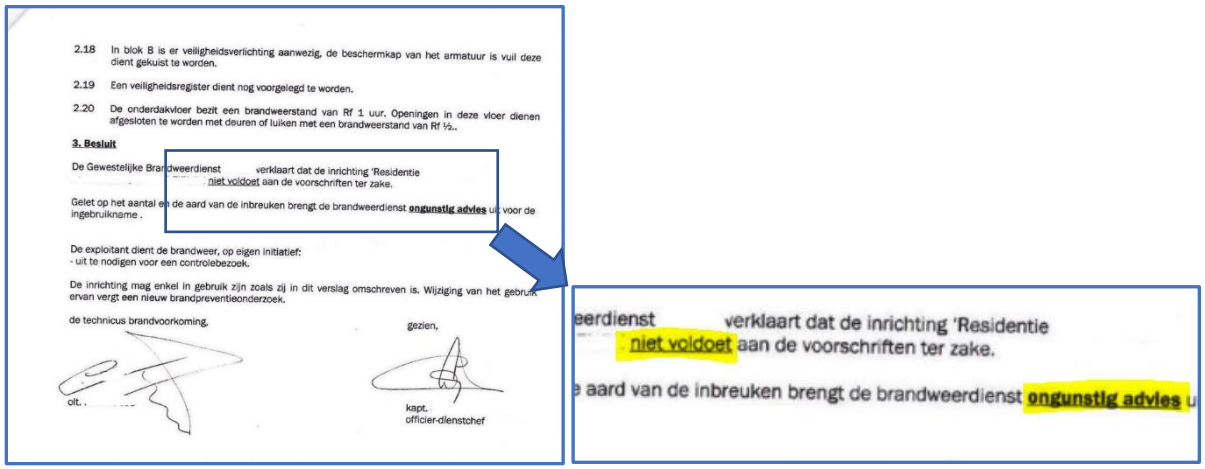
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 17. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 26, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 81: uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

---

voorbeeld Z_081_II_01: quotering rubriek 81 in categorie II



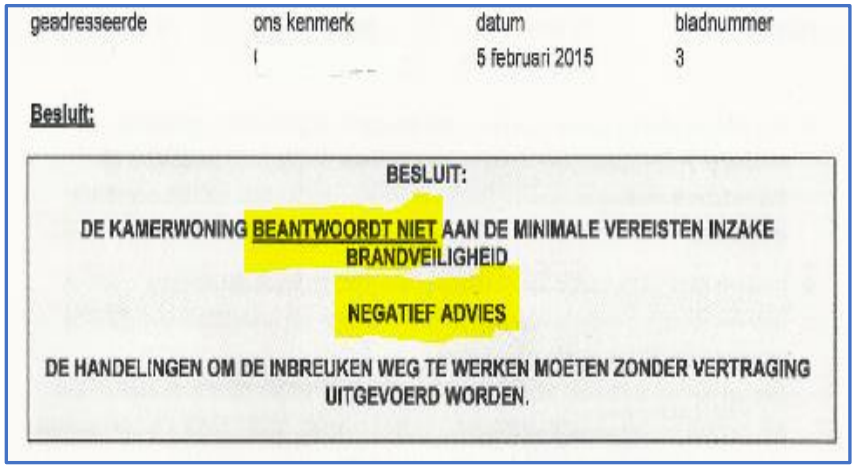

ongunstig brandweerverslag

---

*Opmerking: het verslag van de brandweer vermeldt duidelijk dat het nazicht 'ongunstig' is; daarom wordt dit gequoteerd onder rubriek 81 in categorie II.*

---

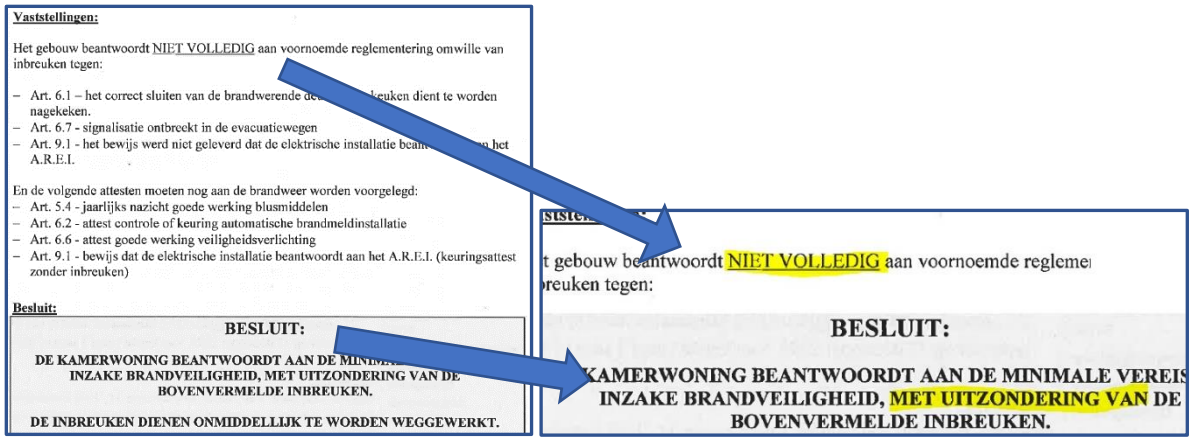
voorbeeld Z_081_II_02: quotering rubriek 81 in categorie II




negatief brandweerverslag

*Opmerking: het verslag van de brandweer vermeldt duidelijk dat een 'negatief advies', met quotatie in cat II tot gevolg.*

voorbeeld Z_081_O_01: rubriek 81, geen quotering maar bijkomende opmerking




brandweerverslag gunstig mits voorwaarden

*Opmerking 1: dit brandweerverslag maakt voorbehoud voor enkele inbreuken; deze zijn niet van die aard dat het verslag ongunstig is; de aangehaalde inbreuken gaan over het ontbreken van keuringsverslagen en signalisatie en over het nazicht van de sluiting van een brandwerende deur; dit zijn geen gebreken die een ongeschiktheid zouden verantwoorden, dus er wordt niet gequoteerd; een opmerking kan wel gemaakt worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 18. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 28, §2, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

---

voorbeeld Z_082_II_01: quotering rubriek 82 in categorie II


de rookmelder werd afgekleefd

*Opmerking: een afgekleefde rookmelder zal uiteraard geen rook meer detecteren en vervult zijn functie dus niet; quotatie onder categorie II is het gevolg.*

---

voorbeeld Z_082_II_02: quotering rubriek 82 in categorie II


de rookmelder ontbreekt

*Opmerking: de rookmelder was ooit bevestigd aan het plafond maar werd verwijderd, met als gevolg een quotering onder categorie II.*

voorbeeld Z_82_O_01: rubriek 82, geen quotering maar bijkomende opmerking



rookmelder te dicht bij de muur

*Opmerking: er wordt niet gequoteerd omdat er wel degelijk een geschikte rookmelder gemonteerd werd, maar er wordt wel opgemerkt dat hij niet op minstens 30 cm van de rand hangt.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 19. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 29, §2, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 83: andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico

---

voorbeeld Z_083_III_01: quotering rubriek 83 in categorie III



extreme vervuiling

*Opmerking: deze extreme vervuiling en opstapeling van afval in de keuken en berging betekent een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners, zodat quotatie onder categorie III nodig is.*

---

voorbeeld Z_083_III_02: quotering rubriek 83 in categorie III





extreme vervuiling

*Opmerking 1: deze extreme vervuiling en opstapeling van afval in de keuken en badkamer betekent een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners, zodat quotatie onder categorie III nodig is.*

*Opmerking 2: quotatie onder diverse andere rubrieken zal eveneens noodzakelijk zijn.*

voorbeeld Z_083_III_03: quotering rubriek 83 in categorie III


vloeren bezaaid met uitwerpselen

*Opmerking: de verspreiding van uitwerpselen over de vloeren in deze woning leidt tot een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners, zodat quotatie onder categorie III nodig is.*

voorbeeld Z_083_O_01: rubriek 83, geen quotering maar bijkomende opmerking


toilet spoelt niet door

*Opmerking: een toilet dat niet doorspoelt, geeft geen aanleiding tot quotatie onder rubriek 83; dit probleem is op een eenvoudige manier op te lossen (ontstopping, lediging septische put, … ) en wordt als opmerking genoteerd.*

voorbeeld Z_083_O_02: rubriek 83, geen quotering maar bijkomende opmerking



ongedierte in de keuken

*Opmerking: de aanwezigheid van een aantal kakkerlakken in de keuken is een probleem dat via een gerichte ingreep opgelost kan worden; er wordt niet gequoteerd; een opmerking volstaat.*

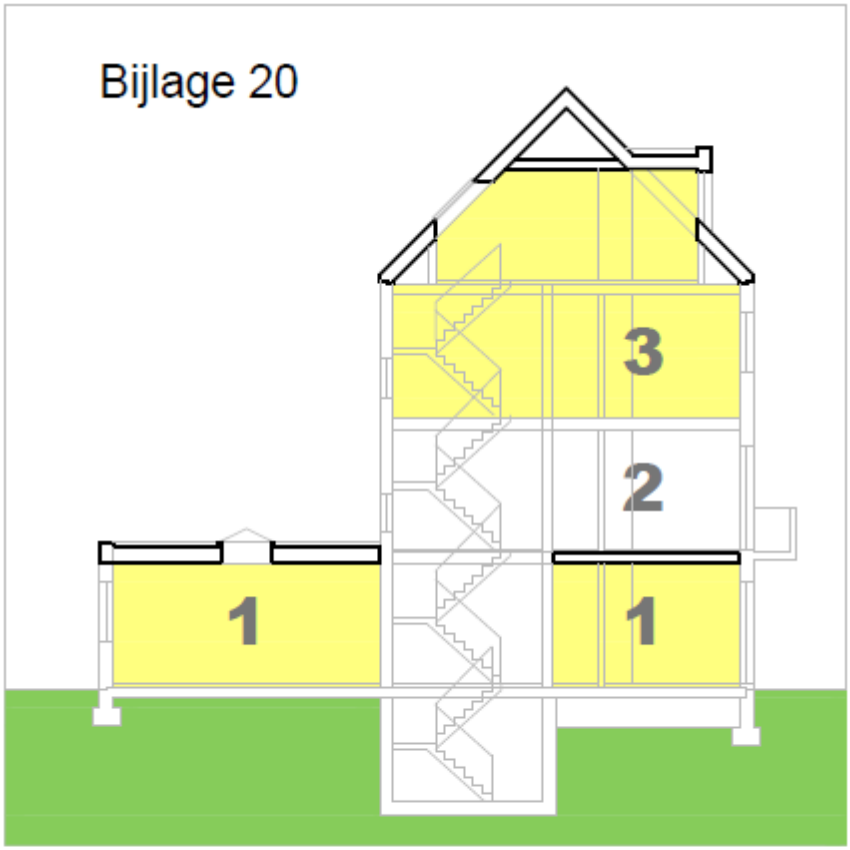
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 20. Grafische weergave van daken of plafonds van de woning, behandeld in hoofdrubriek 10, als vermeld in artikel 31, eerste lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, hoofdrubriek 10: DAK(en) OF (vlakke en hellende) PLAFONDS




**daken of plafonds van woningen 1&3**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 21. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 32, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 101: insijpelend vocht

---

voorbeeld Z_101_I_01: quotering rubriek 101 in categorie I


insijpelend vocht met beperkte schimmelvorming

---

*Opmerking : de oorzaak is duidelijk insijpelend vocht en de impact is beperkt tot een kleine zone en lichte gevolgschade op de muren; de schimmelvorming zal op termijn verergeren; quotering onder categorie I is aangewezen.*

---

voorbeeld Z_101_I_02: quotering rubriek 101 in categorie I


insijpelend vocht via het dak

---

*Opmerking: de aftekening van het insijpelend vocht op de muur is duidelijk afkomstig van het schuine dakvlak en wordt daarom onder deze rubriek gequoteerd, omwille van de beperkte impact onder categorie I.*

voorbeeld Z_101_I_03: quotering rubriek 101 in categorie I



vochtinsijpeling via de rookgasafvoer die doorheen het dak loopt

*Opmerking 1: een beperkte vochtkring op het plafond boven het gastoestel wijst op insijpeling van vocht, in dit geval door een lek tussen rookgasafvoer en dakdichting; de verkleuring is geen schimmel, maar afkomstig van roet of inhoudstoffen van hout; quotering onder categorie I is nodig.*

*Opmerking 2: zulke situaties vereisen extra aandacht voor risico op CO-vergiftiging.*

voorbeeld Z_101_I_04: quotering rubriek 101 in categorie I



insijpeling van vocht via het dak

*Opmerking 1: duidelijk sporen van insijpelend vocht op de muren, afkomstig van een lek in het dak; het opdrogen heeft (door inhoudstoffen in het hout) gekleurde randen achtergelaten; er is een duidelijke impact, en herstel is nodig om verdere aantasting te vermijden, wat een quotering onder categorie I nodig maakt.*

*Opmerking 2: de schade doet zich op meerdere muren voor maar wordt als één gebrek gequoteerd.*

voorbeeld Z_101_II_01: quotering rubriek 101 in categorie II


ernstige vochtinsijpeling via dak en plafond

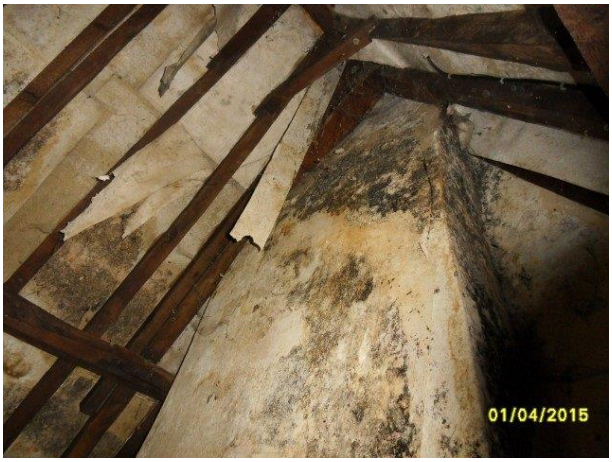
*Opmerking: het lek via het dak heeft schade veroorzaakt over plafond, schuin dakvlak en deels ook op de muur; bovendien is er schimmelontwikkeling op de houten gording; deze elementen samen vereisen een quotering onder categorie II.*

voorbeeld Z_101_II_02: quotering rubriek 101 in categorie II


ernstige vochtschade aan het dak

*Opmerking: de onderkant van het dakvlak is grotendeels aangetast door vochtinsijpeling; er is schimmelvorming en er is gevolgschade op beide muren; het gebruik van de ruimte wordt hierdoor beperkt; quotering onder categorie II is logisch.*

voorbeeld Z_101_II_03: quotering rubriek 101 in categorie II



ernstige vochtschade aan het dak

*Opmerking: de schade door vochtinsijpeling aan zowel dak als schouw zijn ernstig in omvang en impact; in principe zou deze schade een quotering onder categorie III betekenen, maar omdat het om een ongebruikte zolder gaat, volstaat categorie II.*

voorbeeld Z_101_III_01: quotering rubriek 101 in categorie III












zeer ernstige schade aan het plafond van een keuken

*Opmerking: deze vier foto's tonen het plafond van keuken en eethoek dat zodanig is aangetast door insijpelend vocht dat grote delen van het pleisterwerk omlaag zijn gekomen; schimmelgroei is op meerdere plaatsen aanwezig en er is gevolgschade op muren, met algengroei. Het is duidelijk dat deze ruimte niet meer bruikbaar is als keuken/eethoek, zodat quotering onder categorie III logisch is.*

voorbeeld Z_101_III_02: quotering rubriek 101 in categorie III







insijpelend vocht, schade aan plafond, muur, keuken

*Opmerking 1: op deze twee foto's is te zien dat langdurig insijpelend vocht het plafond totaal heeft vernield en aanzienlijke schade aan muur en keukenuitrusting heeft veroorzaakt; het gebruik van de ruimte en de functie is onmogelijk, zodat in categorie III gequoteerd wordt.*

*Opmerking 2: als gevolg van deze schade zullen ook andere rubrieken aangevinkt worden: gevaar voor elektrocutie onder 195, opstijgend vocht onder 151, keukenfunctie onder 182 ...*

voorbeeld Z_101_O_01: rubriek 101, geen quotering maar bijkomende opmerking



opgedroogde schade na vochtinsijpeling

*Opmerking 1: door een lek tussen schuine beglazing en muur is er schade door vochtinsijpeling ontstaan; het lek werd gedicht maar de opgedroogde vochtschade is nog zichtbaar; omdat er geen vochtinsijpeling meer is, kan niet gequoteerd worden, maar kan wel de opmerking gemaakt worden.*

*Opmerking 2: indien de opgedroogde vochtschade een meer dan louter visuele hinder zou geven, kan dit wel als gebrek onder de betreffende rubriek beschadiging/verwering (in dit geval rubriek 103) gequoteerd worden.*

*Opmerking 3: gezien de nabijheid van schakelaar en stopcontact is een controle van de opgedroogde vochtvlek met de vochtmeter aangewezen.*

voorbeeld Z_101_O_02: rubriek 101, geen quotering maar bijkomende opmerking


opdrogende pleister bij nieuwbouw

*Opmerking: de pleister op dit plafond (onder plat dak) is aan het opdrogen nadat het mogelijk tijdens de bouwwerken vocht is ingesijpeld; van insijpeling is nu geen sprake meer, dus deze vaststelling kan enkel als opmerking vermeld worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 22. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 33, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 102: condenserend vocht met schimmelvorming

---

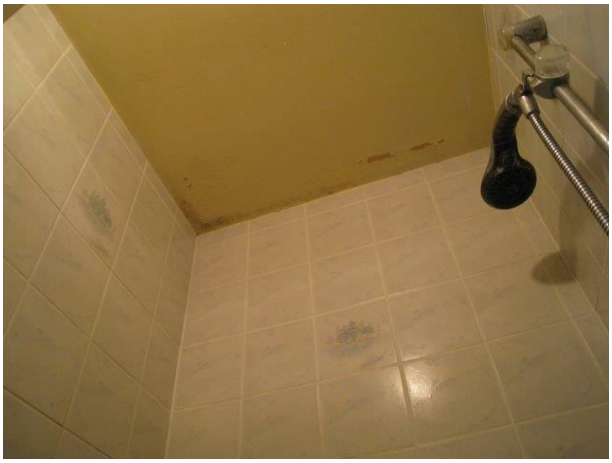
voorbeeld Z_102_I_01: quotering rubriek 102 in categorie I


condenserend vocht op rand plafond

*Opmerking: deze beperkte vorm van condensatie in de hoek van het plafond en aansluitende muren vertoont ook de eerste tekenen van schimmelvorming; daardoor is quotering in categorie I nodig.*

---

voorbeeld Z_102_I_02: quotering rubriek 102 in categorie I


condenserend vocht op het plafond in de douche

*Opmerking: condenserend vocht in een douche, met begin van schimmelvorming op de rand van het plafond; het risico op uitbreiding van de schade is groot, gezien de vochtige omgeving, zodat hier quotering in categorie I aangewezen is.*

voorbeeld Z_102_II_01: quotering rubriek 102 in categorie II



condensatie met schimmelvorming aan plafond

*Opmerking: de duidelijke aftekening van vocht en schimmel op de voegen in dit plafond wijzen meteen naar condensatie (de voegen zijn kouder dan de vulelementen) als oorzaak; de schade doet zich voor over het ganse plafond, en ook de randen van de muren zijn reeds gedeeltelijk aangetast; quotatie in categorie II is logisch.*

voorbeeld Z_102_II_02: quotering rubriek 102 in categorie II



condens en schimmelvorming plafond badkamer

*Opmerking: het plafond naast deze douche is sterk aangetast door schimmelvorming als gevolg van condensatie; ook het plafond van de douchecabine is aangetast; quotering in categorie II is nodig; grondig herstel en verder nazicht bij de werken is aangewezen.*

voorbeeld Z_102_II_03: quotering rubriek 102 in categorie II



condens aan lichtkoepel leefruimte

*Opmerking 1: de kunststof dakopstand van deze lichtkoepel is ernstig aangetast door schimmel en op alle muren zijn er afstreepsporen van condensatievocht rondom de koepel; categorie II is de aangewezen quotering.*

*Opmerking 2: de oorzaak kan zowel aflopend condenswater van de plexiglazen koepel zelf zijn, als condensatie tegen een niet-geïsoleerde dakopstand; voor de quotering doet dit niet ter zake: het vervangen van lichtkoepel met dakopstand is de enige aangewezen oplossing.*

voorbeeld Z_102_III_01: quotering rubriek 102 in categorie III


condensatie met schimmelvorming plafond badkamer

*Opmerking: het plafond van deze badkamer is zeer ernstig aangetast door condensatie en schimmelvorming; de verhoogde luchtvochtigheid en vooral de schimmelvorming over een grote oppervlakte maken dat hier een quotering onder categorie III nodig is.*

voorbeeld Z_102_III_02: quotering rubriek 102 in categorie III



condensatie met schimmelvorming plafond badkamer

*Opmerking: het plafond van deze badkamer is zeer ernstig aangetast door condensatie en schimmelvorming; de schimmelvorming over een grote oppervlakte en de uitbreiding van de schade naar de muren vereisen een quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_102_III_03: quotering rubriek 102 in categorie III



condensatie met schimmelvorming plafond slaapkamer

*Opmerking 1: het plafond van deze slaapkamer is over een ruime oppervlakte aangetast door condensatie en schimmelvorming; ook op de muren is duidelijk sprake van condensatieproblematiek dus is een quotering onder categorie III logisch.*

*Opmerking 2: gezien de ernstige schade op de buitenmuur is ook quotatie onder rubriek 112 mogelijk (zie ook voorbeelden daar); de keuze van welke rubriek kan bepaald worden na inschatting van de situatie in de ganse woning.*

*Opmerking 3: bijkomend kan quotatie onder rubriek 51 of 195 nodig zijn omdat het plafond bij het verlichtingspunt te vochtig kan zijn.*

voorbeeld Z_102_O_01: rubriek 102, geen quotering maar bijkomende opmerking



zichtbare druppels aan de binnenzijde van de beglazing in een dakvenster

*Opmerking 1: Aan de binnenzijde van de beglazing in dit dakvenster zijn door condensatie gevormde druppels, duidelijk zichtbaar. Het vocht heeft geen zichtbare schade of schimmelvorming veroorzaakt en beïnvloedt slechts het uitzicht, wat onaangenaam kan zijn. Daarom wordt deze vaststelling opgenomen als bijkomende opmerking zonder quotering.*

*Opmerking 2: Indien zich condensatie in de spouw van de dubbele beglazing voordoet, wordt dit beschouwd zoals glasbreuk, te omschrijven en quoteren onder rubriek 121.*

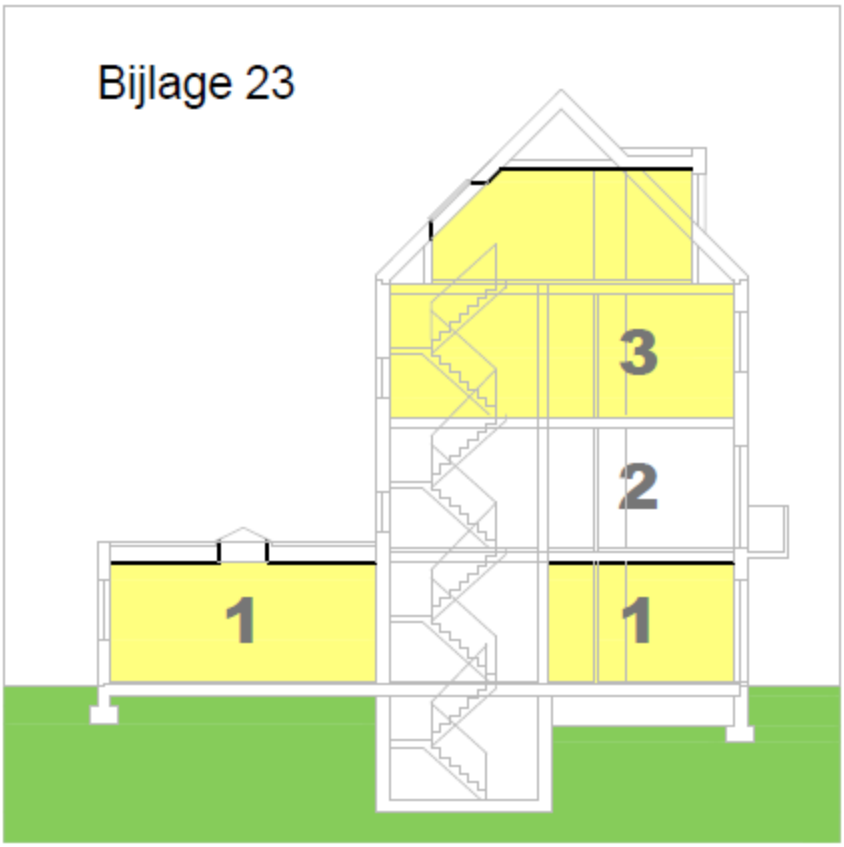
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 23. Grafische weergave van de in rubriek 103 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 34, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 24. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 34, §3, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

---

voorbeeld Z_103_I_01: quotering rubriek 103 in categorie I



plafond hangt extreem door

*Opmerking: de kunststof schrootjes hangen te sterk door, wellicht door een vroeger lek; indien het om een nog actief lek zou gaan, dan zou de schade enkel en alleen onder rubriek 101 gequoteerd worden.*

---

voorbeeld Z_103_I_02: quotering rubriek 103 in categorie I



opgedroogde vochtschade

randlatje ontbreekt

*Opmerking1: het randlatje is noodzakelijk omdat eronder een duidelijk onafgewerkte situatie zichtbaar is, die voor moeilijk onderhoud zorgt.*

*Opmerking2: omwille van de niet afgewerkte gordijnbak, zal ook een quotatie onder rubriek 113 (afwerking buitenmuren) volgen.*

voorbeeld Z_103_I_03: quotering rubriek 103 in categorie I




plafondafwerking beschadigd door barsten

*Opmerking: de barsten tussen de platen onder de bepleistering komen algemeen voor en zijn meer uitgesproken dan een beperkt drogingsscheurtje of uitzetbarstje, wat een quotatie verantwoordt.*

voorbeeld Z_103_I_04: quotering rubriek 103 in categorie I



plafondafwerking gedelamineerd

*Opmerking: de bekledingslaag van deze plafondpanelen is grotendeels losgekomen als gevolg van een (intussen duidelijk hersteld en gedroogd) vochtlek.*

voorbeeld Z_103_I_05: quotering rubriek 103 in categorie I



plafondafwerking grotendeels afwezig

Opmerking: de afwerking met pleisterwerk op houten latjes is voor een groot stuk beschadigd en verwijderd; hoe ernstig de schade ook is, vermits het louter over afwerking gaat, is enkel quotatie onder categorie I mogelijk.

voorbeeld Z_103_O_01: rubriek 103, geen quotering maar bijkomende opmerking




opgedroogde vochtschade aan plafond

*Opmerking 1: van de opgedroogde vochtschade is aan het plafond enkel nog een randje zichtbaar; daardoor wordt niet gequoteerd onder categorie I en volstaat een opmerking.*

*Opmerking 2: omwille van het verbrokkeld pleisterwerk op de buitenmuur zal wel een quotatie volgen onder rubriek 113 (afwerking buitenmuren).*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

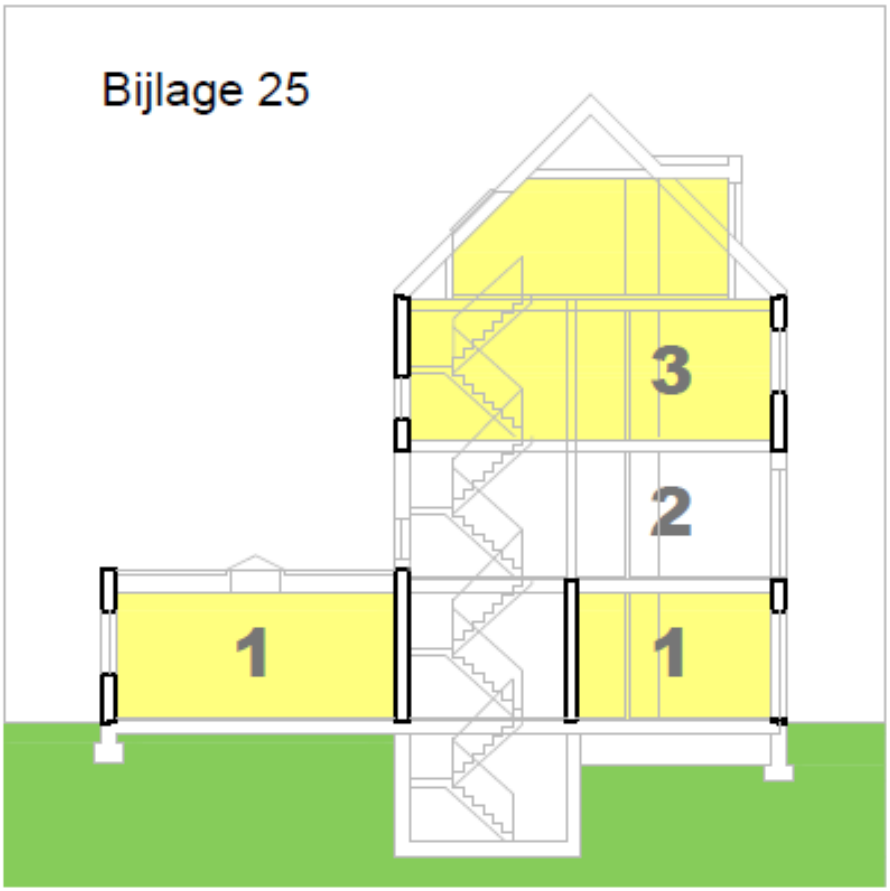
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 25. Grafische weergave van buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning, behandeld in hoofdrubriek 11, als vermeld in artikel 35, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, hoofdrubriek 11, met subrubrieken 111, 112 en 113: BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 26. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 36, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht

---

voorbeeld Z_111_I_01: quotering rubriek 111 in categorie I











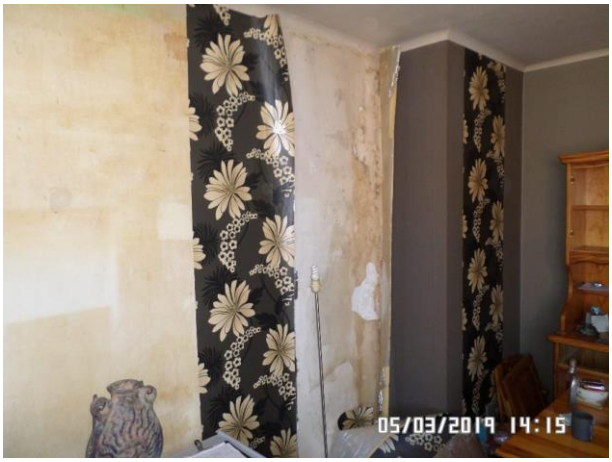
opstijgend vocht in buitenmuren

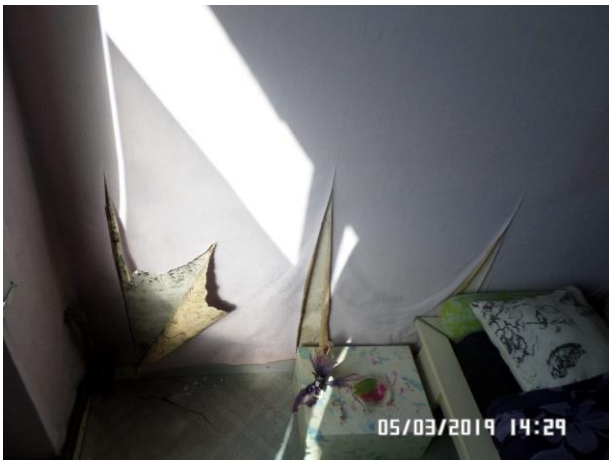
*Opmerking 1: het opstijgend vocht in de buitenmuren van deze woning komt op heel wat plekken voor, maar is overal beperkt qua impact; enkel op de minder goed geventileerde plek op de eerste foto stijgt de vochtigheid wat hoger; vandaar dat in categorie I gequoteerd wordt.*

*Opmerking 2: op de derde foto gaat het eigenlijk om een binnenmuur; er zal dus ook bijkomend onder rubriek 151 (zelfde categorie) gequoteerd worden.*

*Opmerking 3: op de vierde foto zijn duidelijk zouten te zien op de bovenste rand van de vochtstrook; de muur staat wellicht al lang vochtig, zodat hygroscopisch zout zich naar de randzone verplaatst, waar het zout permanent wisselt tussen vocht opnemen en kristallen vormen.*

voorbeeld Z_111_II_01: quotering rubriek 111 in categorie II




doorslaand vocht in buitenmuren

*Opmerking: vooral langs de schouw is er duidelijk doorslaand vocht, maar eigenlijk is een groot deel van de muur van de leefruimte nat; ook delen van de slaapkamermuur vertonen dezelfde schade, met een begin van schimmelvorming onder het behang; quotering onder categorie II is zeker verantwoord.*

voorbeeld Z_111_II_02: quotering rubriek 111 in categorie II





opstijgend vocht in buitenmuren

*Opmerking: deze drie foto's tonen een ernstige schade door opstijgend vocht; de buitenmuren zijn vochtig tot ruim een meter hoogte en niet alleen het behang komt los, ook het pleisterwerk valt uit mekaar; quotering in categorie II is logisch.*

voorbeeld Z_111_II_03: quotering rubriek 111 in categorie II





doorslaand vocht doorheen achtergevel

*Opmerking: een ernstig geval van doorslaand vocht doorheen een achtergevel, waarbij ook schimmel is ontstaan; de omvang van de schade (meer dan 1/3 van de buitenmuur) en de grootte van de schimmel (tussen 0,3 en 3 m²) verantwoorden een quotering onder categorie II.*

voorbeeld Z_111_II_04: quotering rubriek 111 in categorie II



doorslaand vocht op zolderkamer

*Opmerking: het vocht slaat duidelijk doorheen de gevel en er is een duidelijke schimmelgroei aanwezig; hoewel de omvang relatief beperkt is, wordt toch gequoteerd onder categorie II; de schimmelgroei op en rond de houten gording vereisen immers dringend een grondige aanpak van het vochtprobleem.*

voorbeeld Z_111_II_05: quotering rubriek 111 in categorie II



doorslaand vocht op verdieping

*Opmerking 1: via de dakgoot slaat vocht doorheen deze buitenmuur op de tweede verdieping; de ernst van de schade en de verspreiding van de schimmel vereisen een quotatie onder categorie II.*

*Opmerking 2: in deze situatie werd ook de parketvloer zodanig aangetast door het vocht, dat planken en plinten verwijderd werden; er zal dus ook onder rubriek 131 of 132 gequoteerd worden.*

voorbeeld Z_111_III_01: quotering rubriek 111 in categorie III


opstijgend vocht met erge schimmelvorming

*Opmerking: ernstige schade door opstijgend vocht op een volledige wand, tot 90 cm hoogte, met schimmelvorming die de muur over deze volledige hoogte bedekt; het gezondheidsrisico dat daardoor in deze keuken ontstaat, verantwoordt een quotering onder categorie III.*

*Opmerking 2: ook de elektrische aansluiting van de vaatwasmachine is na te kijken, en wordt zo nodig onder rubriek 51 (of 195) gequoteerd.*

voorbeeld Z_111_III_02: quotering rubriek 111 in categorie III






opstijgend vocht

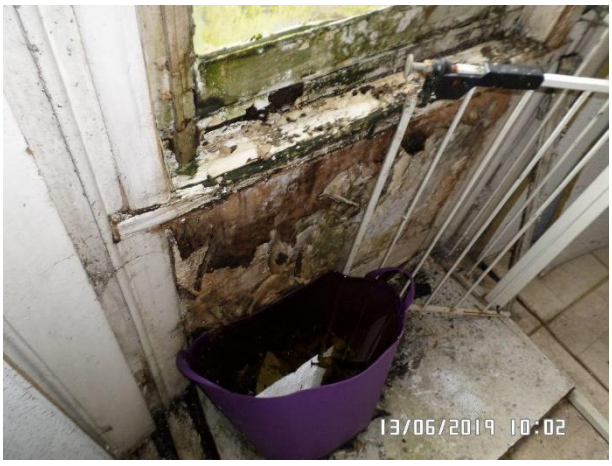
*Opmerking: opstijgend vocht is zichtbaar over de volledige lengte van een gemeenschappelijke muur van deze woning; deze ruimte is niet meer bruikbaar als slaapkamer, zodat quotering onder categorie III nodig is.*

voorbeeld Z_111_III_03: quotering rubriek 111 in categorie III


opstijgend vocht met schimmelvorming

*Opmerking: het opstijgend vocht op deze buitenmuur, volledig overwoekerd door schimmelvorming, die zich ook op de aansluitende muur verspreidt, vereist een quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_111_III_04: quotering rubriek 111 in categorie III



opstijgend/doorslaand vocht en schimmelvorming

*Opmerking 1: zowel opstijgend als doorslaand vocht is zichtbaar op deze buitenmuur en het erboven zittend raam; de juiste oorzaak kan niet zomaar bepaald worden, maar het is duidelijk dat hier een quotering onder categorie III nodig is.*

*Opmerking 2: ook een quotering onder rubriek 121 (categorie II) is nodig omdat het raam onderaan compleet rot is en niet meer open kan (met mogelijk nog een bijkomend gevolg op het vlak van verluchting).*

voorbeeld Z_111_O_01: rubriek 111, geen quotering maar bijkomende opmerking

 doorslaand vocht

*Opmerking: dit doorslaand vocht is zeer beperkt en mogelijk ook aan het uitdrogen; daarom hoeft niet gequoteerd te worden en kan een opmerking volstaan.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 27. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 37, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 112: condenserend vocht met schimmelvorming

---

voorbeeld Z_112_I_01: quotering rubriek 112 in categorie I





condenserend vocht met schimmelvorming

---

*Opmerking 1: op deze twee foto's zijn de kleine zwarte puntjes goed te zien, die de eerste tekenen van schimmelgroei zijn; daardoor is quotering onder categorie I noodzakelijk.*

*Opmerking 2: ook achter het plafond is schade te verwachten, maar die is niet zichtbaar en kan dus ook niet gequoteerd worden.*

voorbeeld Z_112_I_02: quotering rubriek 112 in categorie I





condens en schimmelvorming in een raamneg

*Opmerking 1: op deze twee foto's is goed te zien hoe condensatie en schimmelvorming ontstaan op deze raamneg (zijkant van een muur bij een raam- of deuropening); de beperkte omvang van zowel condens als schimmel verantwoorden dat onder categorie I gequoteerd wordt.*

*Opmerking 2: glasdallen zijn geen ramen en vallen dus onder de rubriek buitenmuren (of binnenwanden indien ze in een binnenmuur zijn ingewerkt); onderaan is te zien hoe condens tegen de glasdallen schade veroorzaakt aan de ondergelegen afwerking; pleisterwerk is hier geen gepaste afwerking en zal snel slijtage en schade vertonen; bijkomend kan dus een quotatie gegeven worden voor het ontbreken van de noodzakelijke afwerking (onder rubriek 113).*

voorbeeld Z_112_II_01: quotering rubriek 112 in categorie II



condensatie met schimmelvorming

*Opmerking: deze foto van een woning op de verdieping toont duidelijke schade door condensatie onderaan de buitenmuur en in de hoek met de binnenmuur; de damp die neerslaat op het glas is een bijkomende indicatie dat het om condenserend vocht gaat; gezien de grootte van de schimmelvorming is een quotering onder categorie II nodig.*

*Opmerking 2: het stopcontact zit in de vochtige muur, zodat ook een quotering onder rubriek 195 noodzakelijk is.*

voorbeeld Z_112_II_02: quotering rubriek 112 in categorie II



condensatie met schimmelvorming

*Opmerking: deze raamneg (zijkant/bovenkant muuropening bij raam of deur) vertoont ernstige schimmelvorming als gevolg van condensatie op een foutief uitgevoerde bouwknoop (koudebrug); ook het kunststof raam en de beglazing vertonen dezelfde sporen; dit wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_112_II_03: quotering rubriek 112 in categorie II



condensatie met schimmelvorming

*Opmerking: in deze kleine ruimte zijn twee buitenmuren volledig bespikkeld door schimmelvorming als gevolg van condensatie; gezien de uitgebreide schimmelvorming wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_112_III_01: quotering rubriek 112 in categorie III





ernstige schimmelgroei in slaapkamer

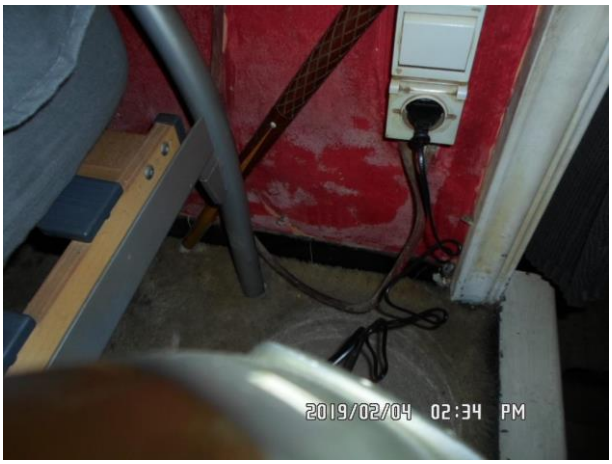
*Opmerking: op deze twee foto's is een ernstig geval van schimmelvorming te zien tegen zowel de buitenmuren zelf als tegen de rolluikkast (die eveneens onder buitenmuren gequoteerd wordt); de aanwezigheid van schimmel in deze omvang is zodanig ongezond dat quotering onder categorie III absoluut noodzakelijk is.*

voorbeeld Z_112_III_02: quotering rubriek 112 in categorie III













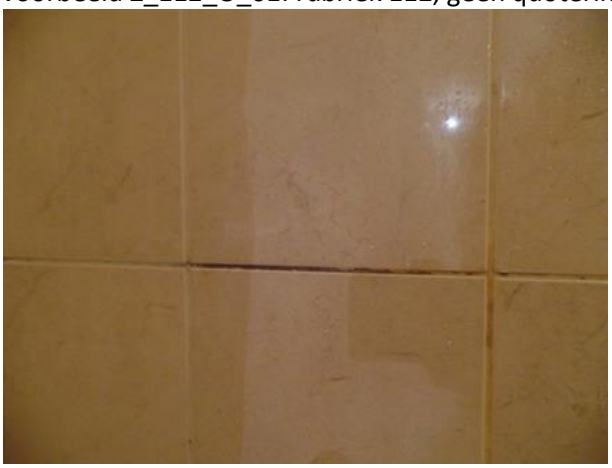
ernstige condensatie en schimmel in slaapkamer

*Opmerking 1: op deze vier foto's van een slaapkamer is goed te zien hoe een schimmel zich ontwikkeld heeft door de condensatie en zich verspreid heeft over alle buitenwanden en op de rolluikkast (die door contact met de koude buitenlucht makkelijk aanleiding geeft tot condensatie); quotering onder categorie III is evident omwille van het ernstig gezondheidsrisico.*

*Opmerking 2: ook op het plafond (onderkant plat dak) is reeds condensatieschade te zien; quotering onder rubriek 102 (wellicht categorie II) zal ook nodig zijn;*

*Opmerking 3: omwille van het stopcontact in de vochtige muur, is er wellicht ook een risico op elektrocutie en zal rubriek 51 (of 195) aangekruist dienen te worden.*

voorbeeld Z_112_O_01: rubriek 112, geen quotering maar bijkomende opmerking



schimmelvorming op voegen in douche

*Opmerking: het verschijnen van schimmelvorming in de voegen van badkamertegels, als gevolg van condensatie door hoge luchtvochtigheid in natte ruimten, wordt niet als gebrek gequoteerd, maar wel als opmerking genoteerd.*

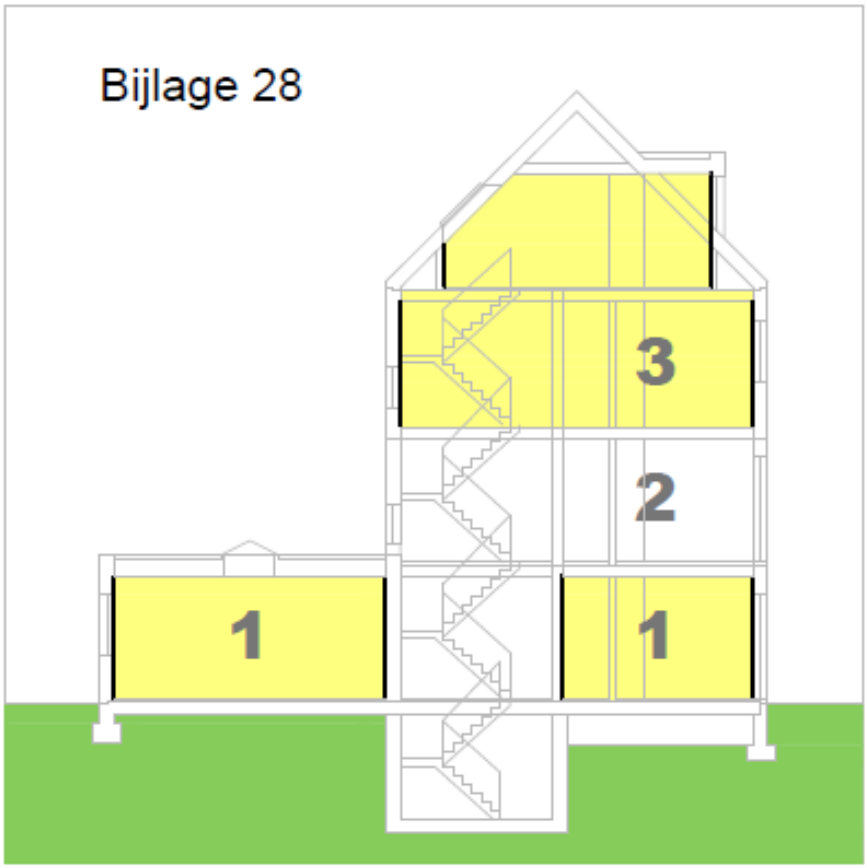
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 28. Grafische weergave van de in rubriek 113 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 38, §1, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 29. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 38, §3, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

voorbeeld Z_113_I_01: quotering rubriek 113 in categorie I




afwerking wandbetegeling beschadigd

*Opmerking: de voegen tussen deze wandtegels zijn duidelijk op meerdere plaatsen gebarsten en enkele tegels zijn losgekomen. Indien er een enkele voeg gebarsten zou zijn, volstond een opmerking, maar hier is toch quotering onder categorie I aangewezen.*

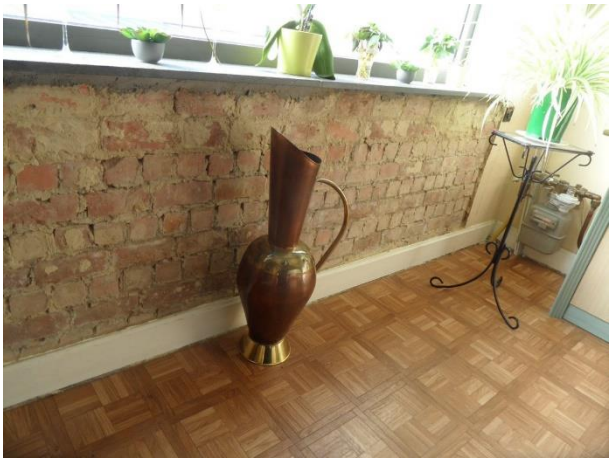
voorbeeld Z_113_I_02: quotering rubriek 113 in categorie I




afwerking raamomranding ontbreekt

*Opmerking: de afwerking (tegels, pleister, hout?) aan de bovenkant van dit raam ontbreekt volledig; correct onderhoud is niet mogelijk, de buitenmuur is niet meer dicht en er kan materiaal (pleister, cement, roest, …) naar beneden vallen. Quotering onder categorie I is dus nodig.*

voorbeeld Z_113_I_03: quotering rubriek 113 in categorie I



afwerking ontbreekt

*Opmerking: de afwerking op deze ruwe baksteenmuur ontbreekt; correct onderhoud is niet mogelijk en er is risico dat iemand zich bezeert; daarom wordt gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_113_I_04: quotering rubriek 113 in categorie I







beschadigd pleisterwerk

*Opmerking 1: als gevolg van een vochtlek is er ernstige schade aan het pleisterwerk op deze buitenmuur en rond het raam.*

*Opmerking 2: de vochtschade aan het plafond is op het moment van de controle beperkt tot een opgedroogde vochtkring; hiervoor zal enkel nog een opmerking gemaakt worden onder rubriek 103.*

voorbeeld Z_113_I_05: quotering rubriek 113 in categorie I



afwerking rond raam ontbreekt

*Opmerking 1: de afwerking van de neggen rond dit raam in een buitenmuur ontbreekt; dit wordt gequoteerd onder categorie I.*

*Opmerking 2: de beschermingsfolie op het raam toont aan dat het om een werf gaat, maar dat neemt niet weg dat gequoteerd wordt; het is steeds de werkelijke situatie die zich op dat moment voordoet, die beoordeeld wordt.*

voorbeeld Z_113_O_01: rubriek 113, geen quotering maar bijkomende opmerking



in afwerking buitenmuur

*Opmerking: Deze close-upfoto betreffende kleine zettingsbarsten in het pleisterwerk van de buitenmuur vormen geen gebrek of hinder. De barstjes zijn ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen. Deze vaststelling wordt toegevoegd als bijkomende opmerking zonder quotering.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

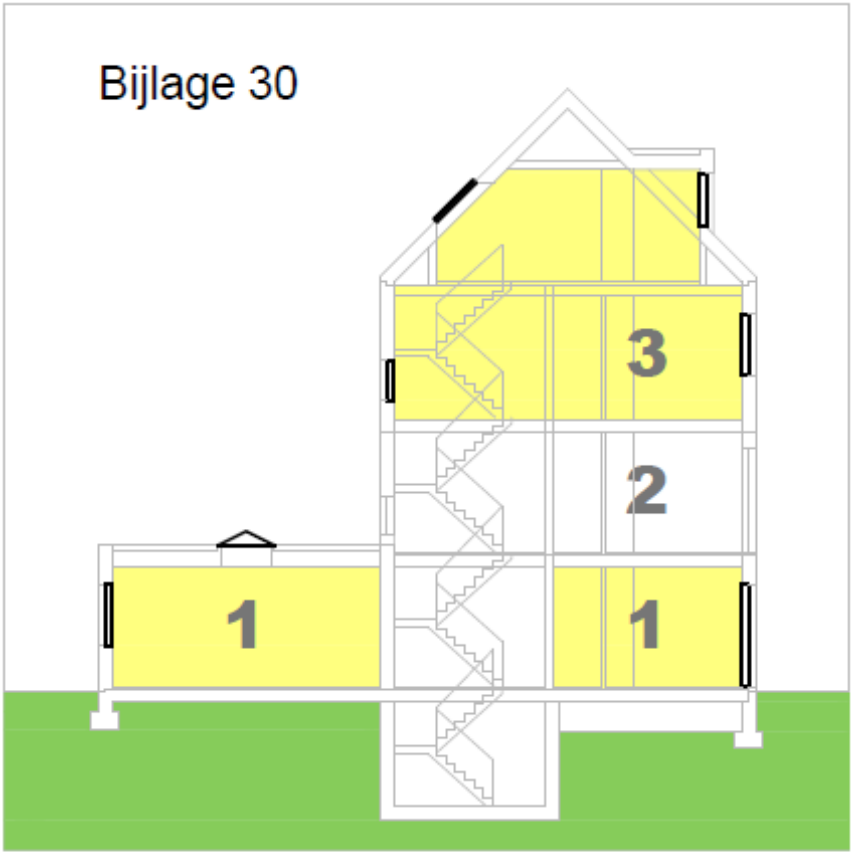
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 30. Grafische weergave van de in rubriek 121 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 39, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 121: ernstige tekortkomingen (houtrot / corrosie / disfunctie)




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

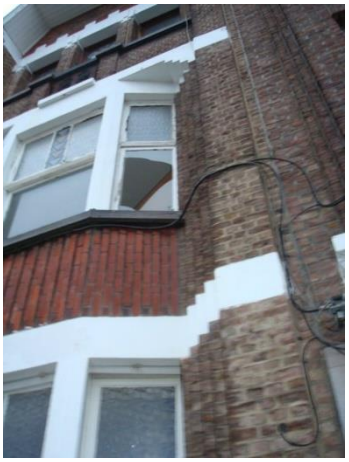
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 31. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 40, §3, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 121: ernstige tekortkomingen (houtrot / corrosie / disfunctie)

---

voorbeeld Z_121_I_01: quotering rubriek 121 in categorie I


glasbreuk

*Opmerking 1: het glas in dit raam op de eerste verdieping is gebroken, wat een quotatie onder categorie I betekent.*

Opmerking 2: quotatie onder rubriek 252 zal ook nodig zijn, aangezien dit raamgeheel niet over dubbele beglazing beschikt.

---

voorbeeld Z_121_II_01: quotering rubriek 121 in categorie II


raam volledig verweerd met glasbreuk

*Opmerking 1: dit raam is zodanig verweerd en beschadigd dat het niet meer geopend kan worden, zodat onder categorie II gequoteerd wordt.*

Opmerking 2: de afwezigheid van dubbele beglazing leidt ook tot quotatie onder rubriek 252.

Opmerking 3: indien dit (opengaand) raam de enige verluchtingsmogelijkheid vormt in het achtergelegen lokaal, dan zal ook onder de gepaste rubriek onder hoofdrubriek 22 gequoteerd worden.

voorbeeld Z_121_O_01: rubriek 121, geen quotering maar bijkomende opmerking




raam met verweerd schilderwerk

*Opmerking 1: het schilderwerk aan dit raam is ernstig verweerd; op zich is dit geen gebrek aan het raam, maar omdat een gebrekkige afwerking op termijn wel tot gebreken aan het raam zelf kan leiden, wordt dit als bijkomende opmerking genoteerd.*

*Opmerking 2: de afwezigheid van dubbele beglazing zal wel tot quotatie leiden onder rubriek 252.*

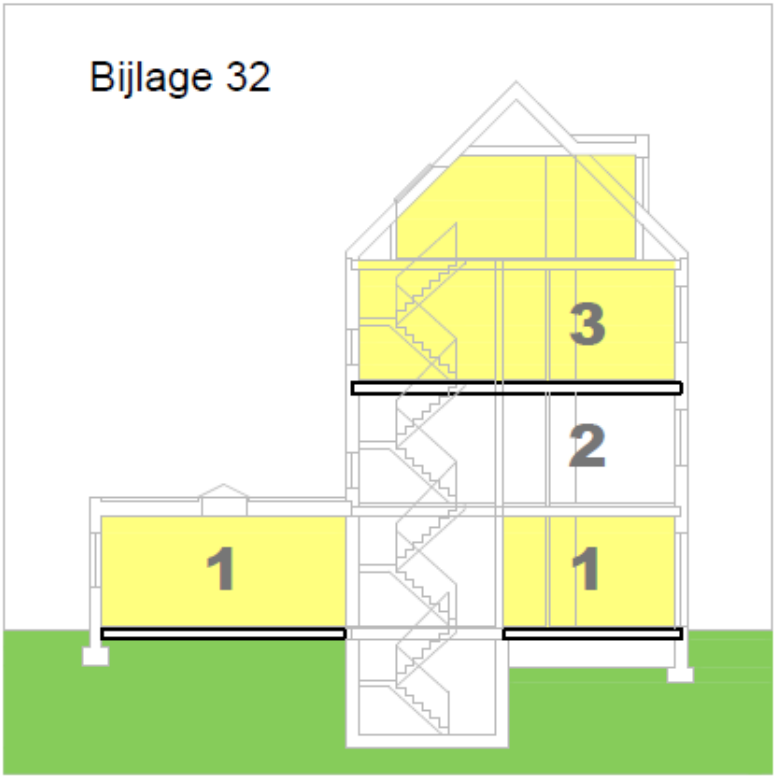
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 32. Grafische weergave van de onderste draagvloer van de woning, behandeld in hoofdrubriek 13, als vermeld in artikel 41, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, hoofdrubriek 13: ONDERSTE (draag)VLOER(en)




**onderste (draag)vloeren van woningen 1&3**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 33. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 42, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 131: vochtschade

---

voorbeeld Z_131_I_01: quotering rubriek 131 in categorie I


gevolg van vochtschade aan parketvloer

*Opmerking 1: deze parketvloer is ernstig beschadigd als gevolg van vochtschade (zie ook voorbeeld Z_111_II_05), zodat gequoteerd wordt onder categorie I.*

*Opmerking 2: deze schade zou ook onder rubriek 132 kunnen gequoteerd worden, aangezien de initiële oorzaak in dit concrete geval bij de vochtschade van de buitenmuur ligt.*

voorbeeld Z_131_I_02: quotering rubriek 131 in categorie I





vochtschade aan linoleumvloer

*Opmerking: vocht onder deze linoleum heeft tot een zichtbaar schadebeeld aan de oppervlakte geleid; dit wordt gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_131_O_01: rubriek 131, geen quotering maar bijkomende opmerking



verkleurde voegen in tegelvloer

*Opmerking: de verkleuring van de voegen in deze tegelvloer kan diverse oorzaken hebben; omdat het probleem zuiver esthetisch is en er technisch geen gebrek vastgesteld kan worden, wordt dit enkel als bijkomende opmerking genoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

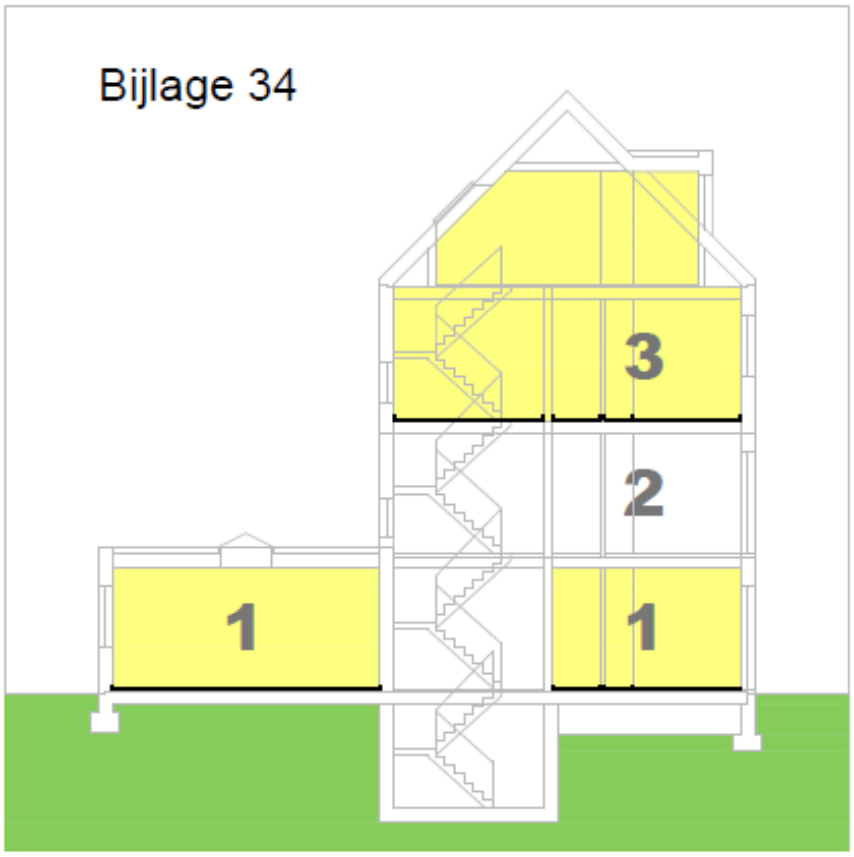
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 34. Grafische weergave van de in rubriek 132 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 43, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt




**afwerking van de onderste (draag)vloeren van woningen 1&3**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 35. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 43, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

voorbeeld Z_132_I_01: quotering rubriek 132 in categorie I




ernstige barsten in de vloer

ontbrekende afwerking tussen beide vloeren

*Opmerking: de barsten in de vloer zorgen voor oneffenheden die de beloopbaarheid bemoeilijken; de voeg tussen de vloer van de verschillende ruimten is gedicht met een ongeschikt materiaal en is niet afgedekt met een overgangsprofiel.*

voorbeeld Z_132_I_02: quotering rubriek 132 in categorie I



noodzakelijke plinten ontbreken

*Opmerking 1: de  plinten ontbreken op een deel van de muur; het onderhoud wordt bemoeilijkt en er zal vlugger verdere schade ontstaan; dit gebrek wordt gequoteerd onder categorie I.*

*Opmerking 2: de beschadiging van het behang is oppervlakkig en wordt niet gequoteerd; dit kan wel als bijkomende opmerking worden genoteerd onder rubriek 153.*

voorbeeld Z_132_I_03: quotering rubriek 132 in categorie I




noodzakelijke vloerafwerking ontbreekt deels

*Opmerking: de aanwezigheid van diverse voorwerpen op de vloer wordt vermeld als opmerking, zelfs indien dit in die mate is dat visuele controle van de vloerafwerking niet of onvoldoende mogelijk is; de onmogelijkheid tot controle wordt dan aan de opmerking toegevoegd; een gebrek wordt niet toegekend, vermits de vloer immers in perfecte staat kan zijn.*

voorbeeld Z_132_O_01: rubriek 132, geen quotering maar bijkomende opmerking



barst in enkele vloertegels

*Opmerking: deze barst, mogelijk ontstaan door het ontbreken van een uitzettingsvoeg, wordt niet als gebrek gequoteerd: de gebroken delen zitten stevig vast en de randen zijn niet scherp; dit kan als bijkomende opmerking genoteerd worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

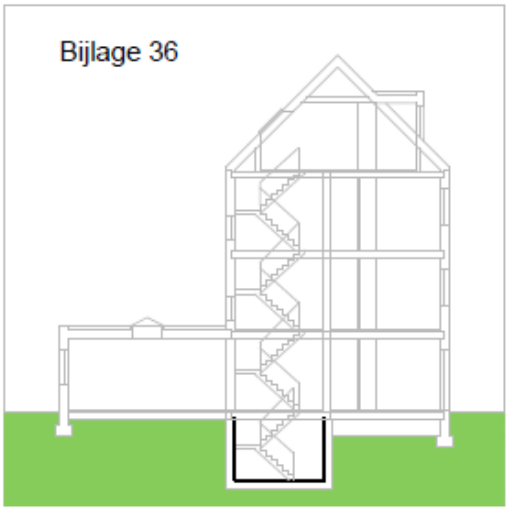
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



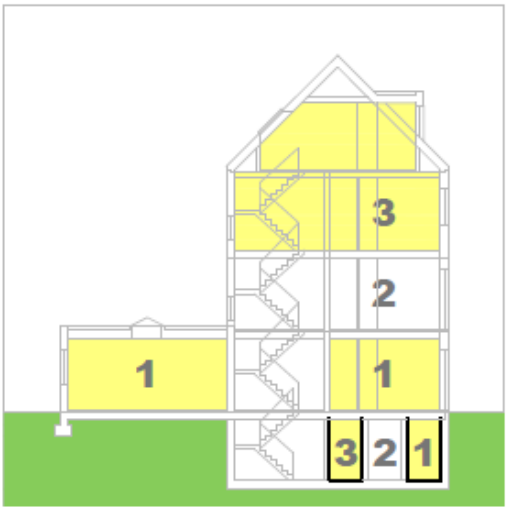
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 36. Grafische weergave van de in rubriek 141 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 44, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 141: vochtige keldermuren, -vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig




**kelder eengezinswoning**




**kelders van woningen 1&3**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 37. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 45, §3, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 141: vochtige keldermuren, -vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

---

voorbeeld Z_141_I_01: quotering rubriek 141 in categorie I


vochtige muren en plasvorming

*Opmerking: de zoutuitslag op de muren wijst op een regelmatig vochtig worden en drogen van de kelderwanden; ook de plasvorming op de keldervloer betekent dat de vloer nu en dan nat wordt; aangezien het om een kelder gaat en niet om een woonruimte, wordt gequoteerd in categorie I.*

---

voorbeeld Z_141_I_02: quotering rubriek 141 in categorie I


vochtige keldermuren

*Opmerking: de muren in deze kelder zijn vochtig en vertonen zoutuitslag maar er is geen water zichtbaar; de vloer is ook droog; er wordt gequoteerd in categorie I.*

voorbeeld Z_141_II_01: quotering rubriek 141 in categorie II


kelder onder water

*Opmerking 1: de keldervloer staat volledig onder water en ook de onderste delen van de muren vertonen tekenen van vocht; de kelder is in het geheel niet bruikbaar zodra de vloer volledig bedekt is met water (de hoogte van het waterpeil doet er niet toe); quotatie onder categorie II is nodig.*

*Opmerking 2: de aanwezigheid van meters (in dit geval zowel elektriciteit, gas als water) in een onder water staande kelder geeft altijd aanleiding tot bijkomende quotatie(s); in dit geval is de watermeter niet bereikbaar (rubriek 71 – cat. I), net zoals de gasmeter (rubriek 61 – cat. II) en is er risico op elektrocutie (rubriek 51 – cat. III).*

voorbeeld Z_141_II_02: quotering rubriek 141 in categorie II


kelder onder water

*Opmerking 1: de keldervloer staat volledig onder water en ook de onderste delen van de muren vertonen tekenen van vocht; de kelder is niet meer bruikbaar en de dompelpomp is geen structurele oplossing; er wordt gequoteerd onder categorie II.*

*Opmerking 2: de aanwezigheid van meters (in dit geval zowel elektriciteit, gas als water) in een onder water staande kelder geeft altijd aanleiding tot bijkomende quotatie(s); in dit geval is de watermeter niet bereikbaar (rubriek 71 – cat. I), net zoals de gasmeter (rubriek 61 – cat. II) en is er risico op elektrocutie (rubriek 51 – cat. III).*

voorbeeld Z_141_II_03: quotering rubriek 141 in categorie II










huiszwam aan kelderplafond

---

*Opmerking 1: deze vijf foto's van eenzelfde kelderplafond tonen een duidelijk beeld van de huiszwam (bruin vruchtlichaam met witte rand, traanvorming (vandaar de Latijnse naam Serpula Lacrymans); quotatie onder categorie II is nodig.*

*Opmerking 2: de laatste foto toont het begin van een nieuwe zone van aantasting: strengen, donsachtig witte vlokken van nieuw schimmelweefsel, traanvorming en begin van ontwikkeling van vruchtlichaam (bruin), waarop zich opnieuw sporen zullen vormen, waarna weer verdere verspreiding volgt.*

*Opmerking 3: deze graad van aantasting, waarbij een sterke groei waarneembaar, kan ook opgenomen worden onder rubriek 83; de huiszwam kan immers doorheen muren kruipen en ook vocht vanuit andere ruimten opnemen via de strengen (zichtbaar op de tweede foto); op die manier wordt de ganse woning (en eventueel de buren) bedreigd, terwijl zwamgroei, zeker met spoorvorming zoals hier, sowieso ook een gezondheidsrisico inhoudt.*

voorbeeld Z_141_O_01: rubriek 141, geen quotering maar bijkomende opmerking


lichte vochtschade op kelderwanden en -vloer

*Opmerking: de aanwezigheid van vocht en zouten in deze kelder is niet van die aard dat de kelder niet meer kan gebruikt worden; in dit geval volstaat een opmerking*

voorbeeld Z_141_O_02: rubriek 141, geen quotering maar bijkomende opmerking


kelder niet betreedbaar

*Opmerking 1: deze kelder is door de aanwezigheid van voorwerpen voor en op de trap niet op een veilige manier te controleren; het is altijd goed om te trachten vast te stellen of er vocht in de kelder aanwezig is, maar in dit geval is dit niet mogelijk; daarom wordt de opmerking gemaakt dat de kelder niet betreden kan worden.*

*Opmerking 2: de algemene toestand van de muren die wel zichtbaar zijn en de aanwezigheid van een houten trap boven de kelder worden eveneens vermeld, om duidelijk te maken dat een nazicht wenselijk is.*

*Opmerking 3: wanneer de watermeter in de kelder zou staan, dan wordt dit gequoteerd onder rubriek 71.*

voorbeeld Z_141_O_03: rubriek 141, geen quotering maar bijkomende opmerking


zoutvorming op keldervloer

*Opmerking: de muren in deze kelder zijn droog; de zoutuitslag op de vloer wijst op vochtigheid in de vloer maar de zouten hinderen het gebruik van de ruimte als kelder niet; een opmerking volstaat.*

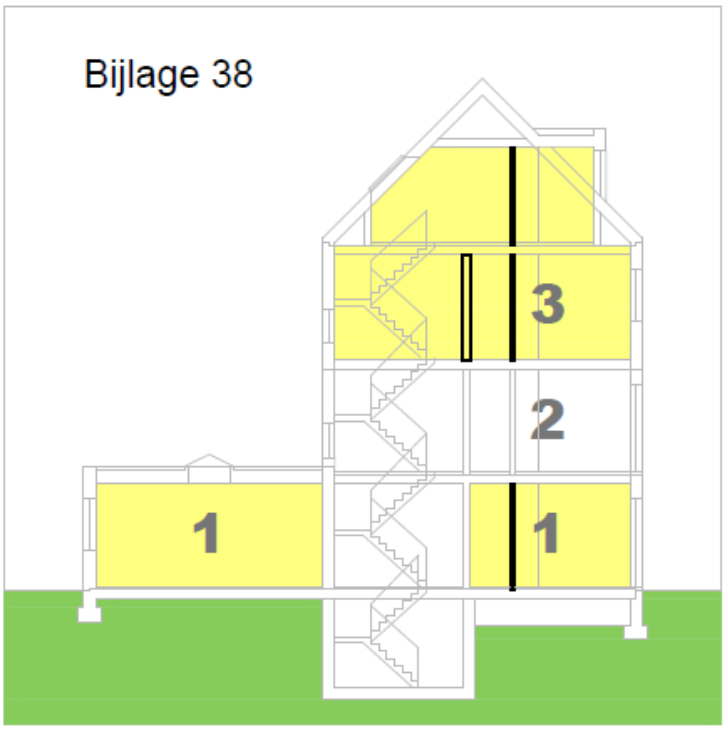
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 38. Grafische weergave van de te beoordelen elementen, behandeld in hoofdrubriek 15, als vermeld in artikel 46, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, hoofdrubriek 15: BINNENWANDEN




**binnenwanden van woningen 1&3**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 39. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 47, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 151: opstijgend vocht

---

voorbeeld Z_151_I_01: quotering rubriek 151 in categorie I


opstijgend vocht in binnenmuur

---

*Opmerking: beperkte vochtschade door opstijgend vocht, waardoor ook gevolgschade ontstaat, zodat quotering onder categorie I zeker gewenst is.*

---

voorbeeld Z_151_I_02: quotering rubriek 151 in categorie I


opstijgend vocht in binnenmuur

---

*Opmerking 1: beperkte vochtschade door opstijgend vocht in één hoek van de woning, wellicht omdat bij de plaatsing van de elektriciteitsaansluiting de vochtkering in de binnenmuur beschadigd werd.*

*Opmerking 2: er volgt ook een quotatie onder rubriek 51, categorie II, omdat er elektrocutiegevaar is doordat stopcontacten en de hele zekeringkast op een muur zitten die vochtig is.*

voorbeeld Z_151_I_03: quotering rubriek 151 in categorie I



opstijgend vocht met zoutuitbloeiing

*Opmerking: beperkte vochtschade door opstijgend vocht op één locatie, mogelijk als gevolg van een lekkende verwarmingsleiding in de vloer; door de langdurige situatie is ook schade door hygroscopische zouten zichtbaar.*

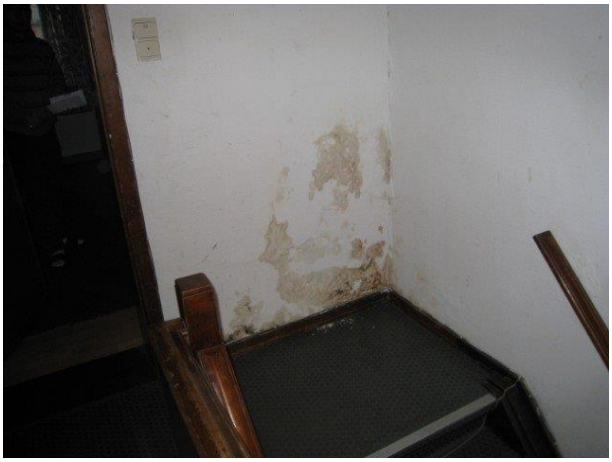
voorbeeld Z_151_I_04: quotering rubriek 151 in categorie I



opstijgend vocht in binnenmuur

*Opmerking: hoewel bijna tot maximale hoogte opgetrokken, valt ook deze vochtschade onder categorie I: de schade is duidelijk lokaal en doet zich voor in een berging; in een woonruimte of slaapkamer zou dit gebrek onder categorie II vallen, omdat dan het gezondheidsrisico belangrijker wordt.*

voorbeeld Z_151_I_05: quotering rubriek 151 in categorie I



opstijgend vocht in binnenmuur

*Opmerking: opstijgend vocht op de verdieping kan ook voorkomen; op deze foto zorgt een lek in de badkamer voor vocht dat op de vloerplaat terechtkomt, en zo door deze binnenmuur wordt opgezogen; er wordt gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_151_I_06: quotering rubriek 151 in categorie I





opstijgend vocht in houten deurkader

*Opmerking: door het (plaatselijk) ontbreken van een dichtingslaag in deze binnenwand zuigt het houten binnendeurkader vocht op; een binnendeur hoort bij de binnenwanden, zodat onder deze rubriek gequoteerd wordt, onder categorie I.*

voorbeeld Z_151_II_01: quotering rubriek 151 in categorie II


schade door opstijgend vocht

*Opmerking: de vochtschade door opstijgend vocht is hier ernstig: verspreid over meerdere volledige muren en bovendien loopt in dit geval ook de houten trap risico op aantasting; daarom wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_151_II_02: quotering rubriek 151 in categorie II


schade door opstijgend vocht

*Opmerking 1: ernstige vochtschade door opstijgend vocht; het losgekomen pleisterwerk werd verwijderd, waardoor duidelijk zichtbaar is hoe de bakstenen muur grondvocht capillair opzuigt; ook zouten zijn zichtbaar; quotatie onder categorie II is nodig*

*Opmerking 2: er volgt in dit geval ook quotatie onder rubriek 153, omdat het pleisterwerk over een grotere oppervlakte ontbreekt dan op de zone waar de muur vochtig is.*

voorbeeld Z_151_II_03: quotering rubriek 151 in categorie II


opstijgend vocht met schimmelvorming

*Opmerking: ernstige vochtschade door opstijgend vocht op één locatie, mogelijk als gevolg van het beschadigen van de vochtkering in de muur bij het maken van de opening naar het toilet; hoewel de vochtschade beperkt is tot een enkele muur, verantwoordt de schimmelvorming een quotatie onder categorie II.*

voorbeeld Z_151_II_04: quotering rubriek 151 in categorie II


opstijgend vocht met schimmelvorming

*Opmerking: lokale maar ernstige schade door opstijgend vocht; het begin van schimmelvorming met aantasting van de houten plint leidt duidelijk tot een quotatie onder categorie II.*

voorbeeld Z_151_II_05: quotering rubriek 151 in categorie II


opstijgend vocht over een volledige muur

*Opmerking: deze binnenmuur in een leefruimte vertoont over de volledige lengte sporen van opstijgend vocht; de stijghoogte is beperkt dus wellicht gaat het om pleisterbruggen; de impact op het gebruik van de ruimte verantwoordt een quotering onder categorie II.*

voorbeeld Z_151_III_01: quotering rubriek 151 in categorie III


opstijgend vocht met schimmelvorming achter voorzetwand

*Opmerking 1: het komt regelmatig voor dat vochtige muren weggestopt zitten achter een lambrisering; hier is een deel van de bekleding verwijderd en is de ernst van de aantasting zichtbaar; quotatie onder categorie III is verantwoord.*

*Opmerking 2: wanneer er aanduidingen zijn van dit soort schade achter lambriseringen (muffe geur, gelijkaardige schade op aansluitende muren, …), dan is het zaak goed na te gaan of toch ergens achter de lambrisering kan gekeken worden (openstaande planken, aansluitingen op deuren, …) om de schade vast te stellen en indien nodig te quoteren.*

voorbeeld Z_151_III_02: quotering rubriek 151 in categorie III



opstijgend vocht in binnenmuur

*Opmerking 1: migratie van zouten in een vochtige muur zorgt ervoor dat pleisterwerk wordt weggedrukt; de impact op de leefruimte wordt hierdoor groot, zodat quotering onder categorie III nodig is.*

*Opmerking 2: deze situatie zal ook leiden tot een quotatie in rubriek 51 (of 195), omwille van de oxidatie van de koperen geleiders door de inwerking van vocht.*

voorbeeld Z_151_O_01: rubriek 151, geen quotering maar bijkomende opmerking



opstijgend vocht op binnenmuur

*Opmerking 1: minimale schade zoals het loskomen van het behang onderaan deze muur wordt als opmerking genoteerd; deze schade achter een toestel kan niet met zekerheid aan opstijgend vocht worden toegeschreven, maar wordt wel genoteerd, ook voor het geval de schade later zou toenemen.*

*Opmerking 2: ook onder rubrieken 153 en 132 (indien onderste (draag)vloer of 162 (indien tussenvloer) volgt een quotatie; rubriek 153 wegens het ontbreken van een deklijst op de deuromkasting; rubriek 132 of 162 wegens het ontbreken van een plintje.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 40. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 48, §2, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 152: condenserend vocht met schimmelvorming

---

voorbeeld Z_152_I_01: quotering rubriek 152 in categorie I


condensatie op een wandje onder dak

*Opmerking: beperkte vochtschade door condens op een binnenmuur, mogelijk via contact met een koude zone in de dakconstructie; de beperkte oppervlakte van de schimmel leidt tot een quotering onder categorie I.*

---

voorbeeld Z_152_I_02: quotering rubriek 152 in categorie I


vocht met schimmelvorming op binnenmuur

*Opmerking 1: beperkte vochtschade met schimmelvorming op een binnenmuur, wellicht door vocht die vanuit de badkamer doorheen de muur komt; omdat de oppervlakte van de schimmel beperkt is, wordt gequoteerd onder categorie I.*

*Opmerking 2: de beschadigde borstwering op de overloop zal ook tot quotatie onder rubriek 171 leiden, en wel onder categorie II.*

voorbeeld Z_152_II_01: quotering rubriek 152 in categorie II


condensatie met schimmelvorming boven douche

*Opmerking: deze ernstige vochtschade door condens ontstaat door gebrekkige ventilatie in een badkamer; gezien de oppervlakte van de schimmelvorming wordt onder categorie II gequoteerd.*

voorbeeld Z_152_III_01: quotering rubriek 152 in categorie III


ernstige schimmelvorming op binnenwand

*Opmerking: deze binnenwand is nagenoeg volledig bedekt met schimmelvorming; bewoning is niet verantwoord, zodat in categorie III dient gequoteerd te worden.*

voorbeeld Z_152_O_01: rubriek 152, geen quotering maar bijkomende opmerking


condens op badkamertegels

*Opmerking: wanneer in badkamers condens enkel zichtbaar is op de wandtegels, dan wordt dit hoogstens als opmerking genoteerd, zelfs indien – zoals op deze foto te zien – lichte schimmelvorming zichtbaar is op de voegen.*

voorbeeld Z_152_O_02: rubriek 152, geen quotering maar bijkomende opmerking


schimmelvorming op voegen badkamertegels

*Opmerking: de schimmelvorming op de voegen in deze douche wordt als bijkomende opmerking genoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

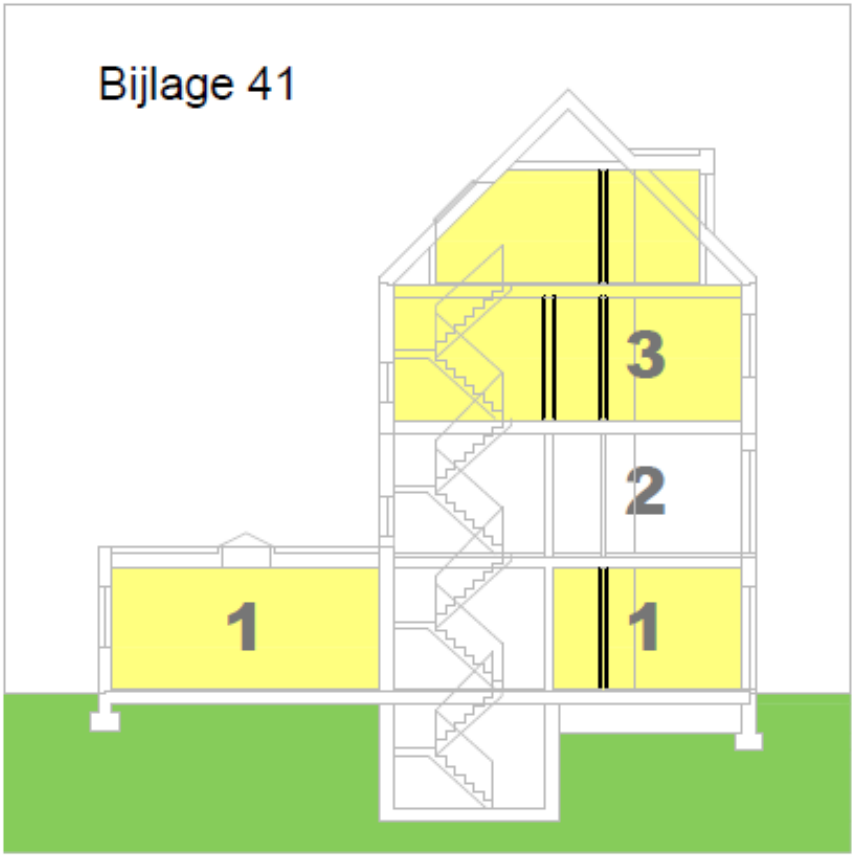
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 41. Grafische weergave van de in rubriek 153 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 49, §1, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt




Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 42. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 49, §2, zevende lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

---

voorbeeld Z_153_I_01: quotering rubriek 153 in categorie I




afwerking binnenwand beschadigd

*Opmerking: de bekleding van een houten wand is gebarsten en het materiaal is beschadigd; indien enkel de verflaag zou beschadigd zijn, volstond een opmerking*

---

voorbeeld Z_153_I_02: quotering rubriek 153 in categorie I




afwerking binnenwand onvoldoende

*Opmerking: deze groene gipskartonplaat is weliswaar vochtafstotend of waterwerend, maar is niet geschikt om onafgewerkt te laten; ook hier zijn tegels of een andere waterbestendige afwerking noodzakelijk.*

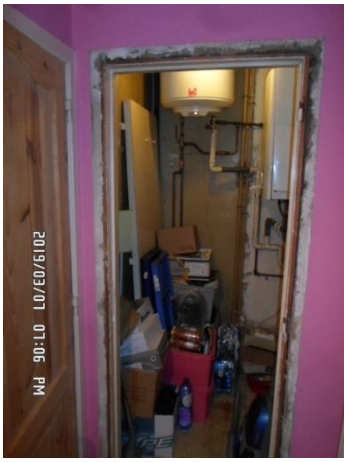
voorbeeld Z_153_I_03: quotering rubriek 153 in categorie I




afwerking binnenwand onvoldoende

*Opmerking: deze lichte tussenwand uit gipskartonplaat is slechts gedeeltelijk afgewerkt; de quotatie volgt uit het gegeven dat deze wanden (gipskartonplaat met afgeschuinde kanten) een afwerking vereisen.*

voorbeeld Z_153_I_04: quotering rubriek 153 in categorie I




afdeklijsten binnendeur ontbreken

*Opmerking: het zijn de ontbrekende afdeklijsten die de quotatie verantwoorden, omdat deze afwerking noodzakelijk is om veilig gebruik en correct onderhoud toe te laten; de deur zelf is niet noodzakelijk voor een berging.*

voorbeeld Z_153_I_05: quotering rubriek 153 in categorie I





betegeling rond en onder het bad ernstig beschadigd

*Opmerking: zowel de beschadiging onderaan als rond het bad zelf verantwoorden een quotatie; niet alleen veiligheid maar ook normaal gebruik komt hier in het gedrang.*

voorbeeld Z_153_I_06: quotering rubriek 153 in categorie I




afwerking onder en rond bad onvoldoende

*Opmerking: zowel de opening in de badwand als het ontbreken van de afdichting rond de badrand leiden tot quotatie.*

voorbeeld Z_153_O_01: rubriek 153, geen quotering maar bijkomende opmerking




rand deurblad beschadigd

*Opmerking: deze beschadiging is ernstiger dan alleen maar afgebladderde verf, maar de deur vervult nog alle functies, dus volstaat een opmerking.*

voorbeeld Z_153_O_02: rubriek 153, geen quotering maar bijkomende opmerking



binnendeurblad beschadigd

*Opmerking: de beschadiging is niet ernstig genoeg om gequoteerd te worden; een opmerking volstaat omdat de deur haar functie nog steeds vervult (er is geen gat doorheen het deurblad).*

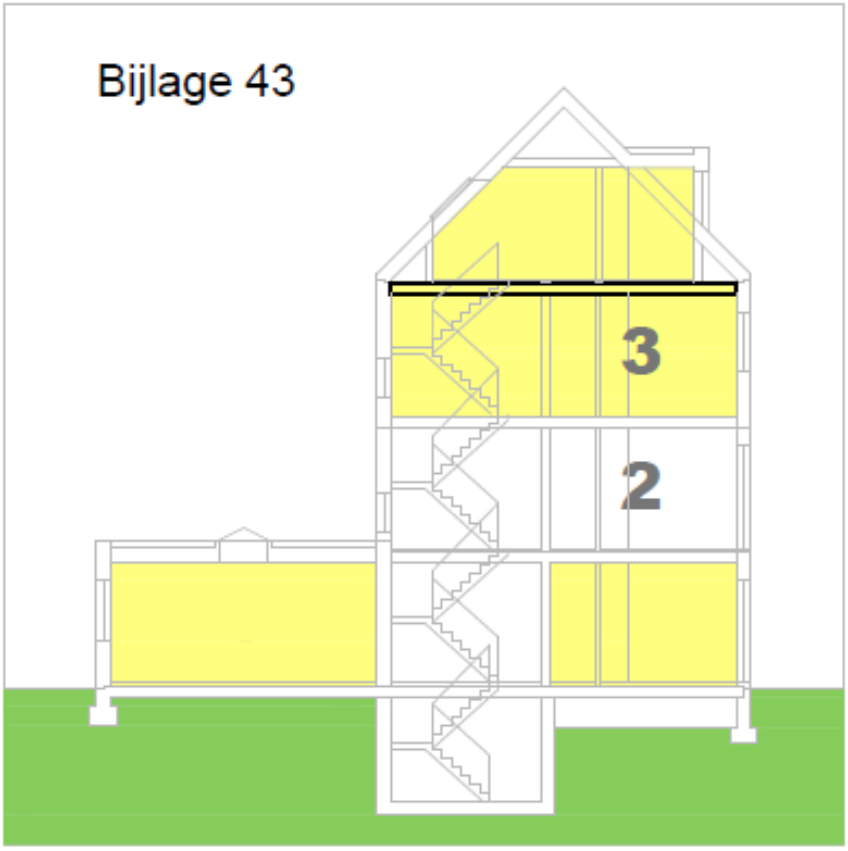
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 43. Grafische weergave van de te beoordelen elementen, behandeld in hoofdrubriek 16, als vermeld in artikel 50, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, hoofdrubriek 16: TUSSENVLOER(en) binnen de woning




**tussenvloer in woning 3**
**(woningen 1&2 hebben enkel een onderste (draag)vloer (met afwerking))**

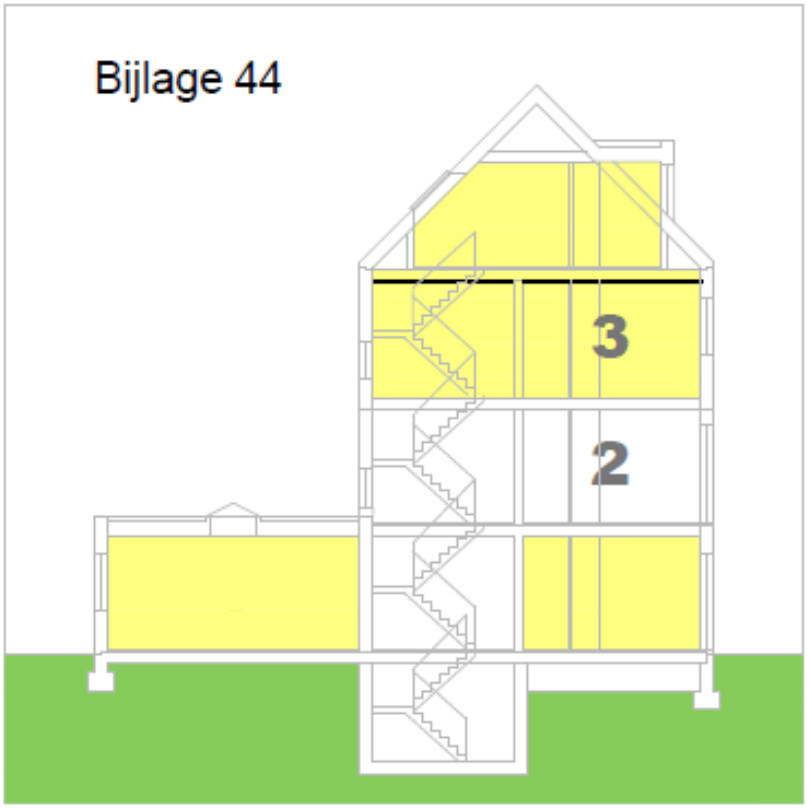
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 44. Grafische weergave van de in rubriek 161 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 51, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 161: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt




**afwerking van het plafond van de tussenvloer in woning 3**

**(woningen 1&2 hebben enkel een onderste (draag)vloer (met afwerking))**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 45. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 51, §2, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 161: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

---

voorbeeld Z_161_I_01: quotering rubriek 161 in categorie I



noodzakelijke afwerking ontbreekt

*Opmerking: een vel verpakkingskarton is geen deugdelijke vervanging van een beschadigd of verdwenen plafondpaneel.*

---

voorbeeld Z_161_I_02: quotering rubriek 161 in categorie I




pleisterwerk plafond beschadigd

*Opmerking: de oude kalkpleister is gedeeltelijk omlaag gekomen en er zijn een aantal pleisterlatjes losgekomen.*

voorbeeld Z_161_I_03: quotering rubriek 161 in categorie I




randafwerking plafond ontbreekt

*Opmerking: het randlatje dat vroeger aanwezig bleek te zijn, ontbreekt op dit moment; de open naad zorgt voor moeilijk onderhoud en stof en dergelijke krijgen vrij spel.*

voorbeeld Z_161_I_04: quotering rubriek 161 in categorie I



plafondafwerking buigt door

*Opmerking: de plafondafwerking in houtachtige panelen hangt sterk door, zodat gequoteerd wordt onder categorie I.*

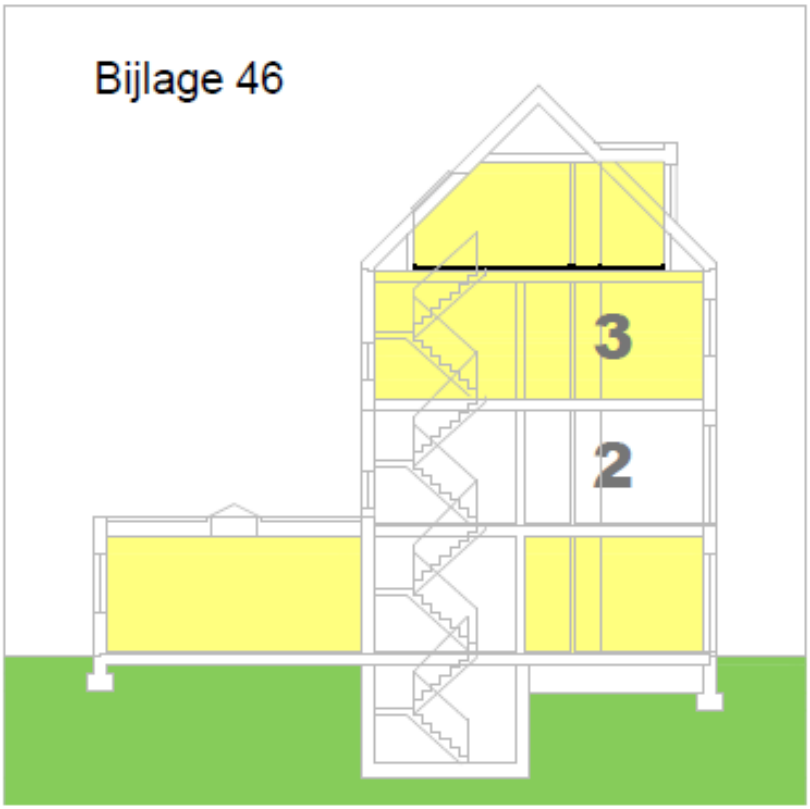
Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 46. Grafische weergave van de in rubriek 162 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 52, §1, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt




**afwerking van de bovenzijde van de tussenvloer in woning 3**
**(woningen 1&2 hebben enkel een onderste (draag)vloer (met afwerking))**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 47. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 52, §3, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

---

voorbeeld Z_162_I_01: quotering rubriek 162 in categorie I




noodzakelijke afwerking ontbreekt gedeeltelijk

*Opmerking: de plint loopt niet volledig door; zelfs al is dit te wijten aan een tijdelijk ontbrekend toestel (in een keuken bijvoorbeeld), wordt dit gequoteerd in categorie I.*

---

voorbeeld Z_162_I_02: quotering rubriek 162 in categorie I




losgekomen vloerbekleding

noodzakelijke aansluitprofielen ontbreken

*Opmerking 1: tussen beide vloeren – ook al is het hetzelfde materiaal – is hier een aansluitprofiel nodig; wellicht is door het gebrek aan aansluitprofiel één van de laminaatplanken losgekomen.*

*Opmerking 2: ook al komt dit gebrek eveneens bij de deur links voor, wordt slechts eenmaal gequoteerd, waarbij de gebreken in beide openingen omschreven worden in het vak opmerkingen.*

voorbeeld Z_162_I_03: quotering rubriek 162 in categorie I



losgekomen en gebarsten vloertegels

*Opmerking: een losgekomen tegel maakt dat men makkelijk kan struikelen; de tegel ernaast is gebarsten maar heeft ook kleine, makkelijk loskomende stukjes en scherpe randen, waar men zich aan kan bezeren; het geheel wordt gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_162_I_04: quotering rubriek 162 in categorie I



vloertegels en afwerking ontbreken

*Opmerking 1: hier ontbreken enkele vloertegels en er staan geen plinten tegen de muren van het lokaal; ook de traptreden in ruw beton vereisen een afwerking; alle gebreken worden opgesomd en samen gequoteerd onder categorie I;*

*Opmerking 2: dit is duidelijk een werfsituatie, maar er wordt geen onderscheid gemaakt: het is steeds de werkelijke situatie die wordt beoordeeld;*

*Opmerking 3: als dit de aanzet was van een volwaardige trap en er is sprake van een valrisico op de trap, dan kan ook gequoteerd worden in rubriek 171; de zone onderaan en bovenaan (en in voorkomend geval de overloop) kan altijd als deel van de trap worden beschouwd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

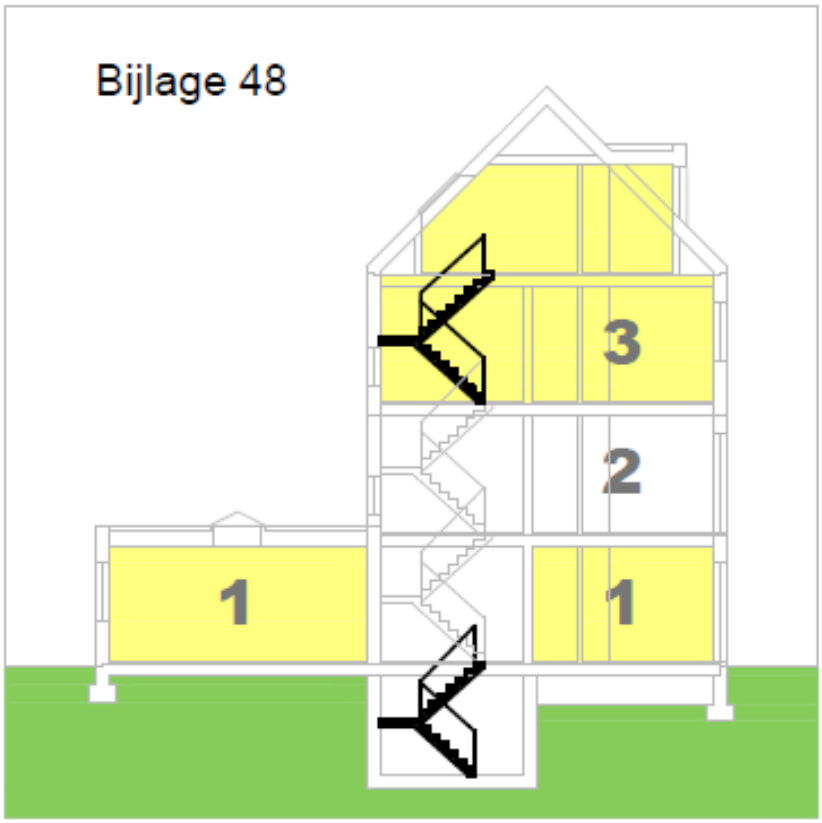
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 48. Grafische weergave van de in rubriek 171 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 54, §1, vijfde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt




**trap en overloop in woning 3**
**trap naar de gemeenschappelijke kelder**
**(de gemeenschappelijke trappen op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden beoordeeld onder rubriek 232)**

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 49. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 54, §9.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

---

voorbeeld Z_171_I_01: quotering rubriek 171 in categorie I



ontbrekende leuning aan een niet te steile gemetselde keldertrap.

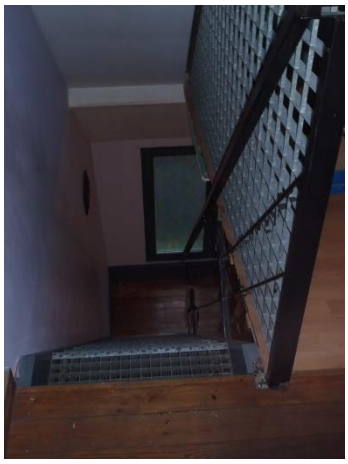
*Opmerking 1: zonder verdere verzwarende omstandigheden wordt een ontbrekende leuning aan een keldertrap in categorie I gequoteerd.*

*Opmerking 2: hellingsgraad, breedte en vrije hoogte worden bij een keldertrap niet strikt beoordeeld omwille van het beperkt gebruik en specifiek doel (toegang naar een niet-woonfunctie) van zo'n trap.*

---

voorbeeld Z_171_I_02: quotering rubriek 171 in categorie I





leuning onderaan trap ontbreekt.

*Opmerking: het lage opengaande raam wordt beoordeeld onder rubriek 233 en zal daar een quotering in categorie III krijgen wegens het ontbreken van een borstwering.*

voorbeeld Z_171_I_03: quotering rubriek 171 in categorie I



Beschadigde treden.

*Opmerking: de ontbrekende tegel op de tegentrede en de loskomende tegels zijn de reden voor quotatie; de leuning is relatief open, maar voldoet.*

voorbeeld Z_171_I_04: quotering rubriek 171 in categorie I







grote opening tussen spijlen

*Opmerking: de wat ruime afstand van 22 cm tussen de spijlen wordt in categorie I gequoteerd, aangezien de borstwering verder volledig voldoet en onderaan op de rand van de vloer een opstand voorzien is.*

voorbeeld Z_171_II_01: quotering rubriek 171 in categorie II



ontbrekende borstwering overloop

te smalle overloop bovenaan trap

*Opmerking: de overloop boven is te smal en onveilig door het ontbreken van een borstwering; bij een steile trap zoals hier is het belangrijk dat de rest van de omgeving van de trap zo veilig mogelijk is; in dit geval dienen de voorwerpen rechts op de overloop verwijderd te worden en de opening naast de bovenste traptreden veilig afgeschermd te worden; daardoor is quotering in categorie II aangewezen.*

voorbeeld Z_171_II_02: quotering rubriek 171 in categorie II






ongelijke treden, moeilijk beloopbaar

aantasting door houtworm

*Opmerking: houtaantasting van de tegentreden, wellicht door larven van de kleine houtwormkever; herstel en/of lokale vervanging is nog mogelijk en de beloopbaarheid is niet direct in gevaar; de ongelijke treden zijn een bijkomende factor, vandaar een quotatie in categorie II.*

voorbeeld Z_171_II_03: quotering rubriek 171 in categorie II



ongelijke trede bovenaan

*Opmerking: de bovenste vloer werd verhoogd, waardoor de trap een kleine bijkomende 'trede' kreeg; hierdoor ontstaat bovenaan de trap een gevaarlijke situatie wat een quotatie in categorie II betekent.*

voorbeeld Z_171_II_04: quotering rubriek 171 in categorie II




twee ontbrekende spijlen aan het bordes

deel van de handgreep ontbreekt

Opmerking: de leuning is beschadigd en de handgreep ontbreekt op een cruciale plek op de trap, waar houvast belangrijk is; omwille van deze gevaarlijke situatie en de beperkte stabiliteit van de resterende leuningdelen, is quotatie onder categorie II nodig.

voorbeeld Z_171_II_05: quotering rubriek 171 in categorie II




leuning bovenste trapsteek ontbreekt

*Opmerking: het lage muurtje biedt onvoldoende afscherming en een handgreep of leuning ontbreekt; daardoor is er ook onvoldoende veiligheid vanaf de overloop in de richting van het rechter deel van het trapgat.*

voorbeeld Z_171_II_06: quotering rubriek 171 in categorie II




traploper in vinyl ligt los

*Opmerking: de losliggende vinyl traploper creëert een gevaarlijke situatie op deze anders conforme trap, wat quotering onder categorie II verantwoordt.*

voorbeeld Z_171_II_07: quotering rubriek 171 in categorie II



Aantrede afgebroken van trapboom,

trap niet meer veilig beloopbaar

*Opmerking 1: de tweede trede is volledig verzakt en ook de onderste trede is niet in beste staat; deze situatie is gevaarlijk, ook al is het onderaan de trap, en wordt gequoteerd onder categorie II.*

*Opmerking 2: de aanwezigheid van rondslingerend materiaal op de trap wordt vermeld als opmerking, gezien dit ook de veiligheid beïnvloedt.*

voorbeeld Z_171_II_08: quotering rubriek 171 in categorie II




Onderste twee traptreden gerot door vochtig-

heid en afgebroken

Trap niet meer veilig beloopbaar

*Opmerking: de vochtigheid in deze kelder heeft houtrot aan de trap veroorzaakt; wanneer hier zwamaantasting zou vastgesteld worden, zou een quotatie in categorie III nodig zijn.*

voorbeeld Z_171_II_09: quotering rubriek 171 in categorie II


ingesloten trap zonder handgreep

*Opmerking: de trap is ingesloten tussen twee muren, maar omwille van het ontbreken van een handgreep langs één van de muren ontstaat een gevaarlijke situatie wat in categorie II gequoteerd wordt.*

voorbeeld Z_171_II_10: quotering rubriek 171 in categorie II


trap zonder leuning

*Opmerking: het ontbreken van een leuning langs een trap leidt tot een gevaarlijke situatie omdat iemand van een aanzienlijke hoogte zijdelings naast de trap kan vallen; daarom wordt dit steeds in categorie II gequoteerd.*

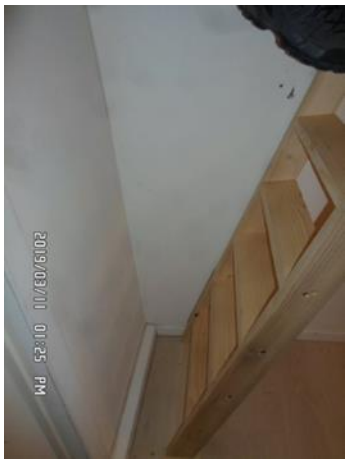
voorbeeld Z_171_III_01: quotering rubriek 171 in categorie III










steile trap met te korte opstap en zonder leuning, geen borstwering rond de overloop, die zeer oneffen is; de trap is niet veilig beloopbaar

*Opmerking: het geheel van gebreken op deze vier foto's creëert een zeer gevaarlijke situatie; niet alleen is de trap te steil, maar een te korte opstap, geen leuning aan de trap, een ontbrekende borstwering op de dakverdieping, en een oneffen vloer boven, maken dat de trap niet veilig beloopbaar is; omwille van het grote risico wordt dit gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_171_III_02: quotering rubriek 171 in categorie III







combinatie van te steile trap

met laddertje achter binnendeur:

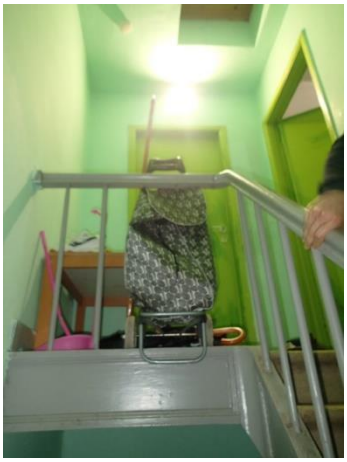
trap naar woonfunctie ontbreekt

*Opmerking 1: elke woonfunctie (in dit geval een slaapkamer op zolder) dient met een trap bereikbaar te zijn; een (zelfs gedeeltelijke) ladder komt niet als valabele toegang in aanmerking, zodat quotering onder categorie III gepast is (trap naar woonfunctie ontbreekt).*

*Opmerking 2: in het technisch verslag worden ook de andere gebreken vermeld: te steile trap, ontbrekende leuning, geen ruimte achter binnendeur.*

voorbeeld Z_171_III_03: quotering rubriek 171 in categorie III





ontbrekende spijlen in borstwering

overloop bovenaan onveilig

*Opmerking: drie ontbrekende spijlen bovenaan vormen een grote opening in de borstwering, bovendien op de hoek waar de trapleuning aansluit; het geheel is niet meer stabiel genoeg; de boodschappentrolley biedt een vals gevoel van veiligheid en is uiteraard van geen tel in de beoordeling van het valrisico vanaf de overloop; quotering onder categorie III is dus aangewezen.*

voorbeeld Z_171_III_04: quotering rubriek 171 in categorie III





Onveilige trap naar woonruimte en onveilige overloop boven

*Opmerking: deze ganzentrap heeft onvoldoende breedte; de ruimte op de overloop is zeer beperkt en bovenaan ontbreekt een borstwering; omdat de trap niet veilig beloopbaar is en het valrisico heel groot, is een onbewoonbaarheid verantwoord en wordt dit gebrek als geheel gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_171_III_05: quotering rubriek 171 in categorie III



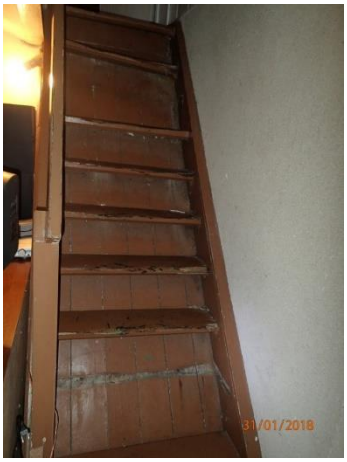
leuning en vooral borstwering te open

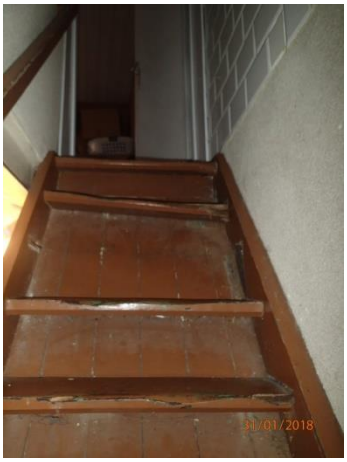
leuning onderste deel trap ontbreekt

bevestiging leuning twijfelachtig.

*Opmerking: deze foto toont opnieuw het belang aan van het bekijken van het geheel; de metalen leuning en borstwering lijken stevig, maar zitten slechts met enkele schroefjes in een natuurstenen opstand; bovendien is de ruimte tussen de onderverdeling (bijna 40 cm!) te groot, zeker op de overloop; daar waar de traptreden draaien, eindigt de leuning waardoor ook de onderste helft van de trap totaal geen leuning meer heeft; het geheel van gebreken levert een gevaarlijke situatie op en betekent een quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_171_III_06: quotering rubriek 171 in categorie III




ontbrekende treden

beschadigde en oneffen treden

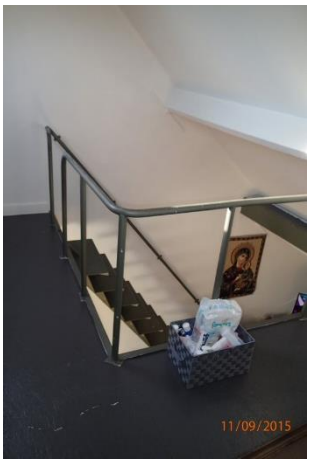
trap te steil

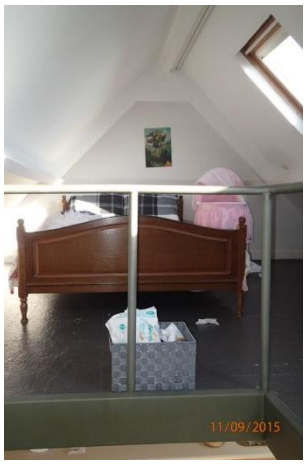
leuning te open

*Opmerking: op deze twee foto's zijn weer een aantal gebreken aan eenzelfde woningtrap te zien; twee treden ontbreken, andere liggen zeer oneffen en zullen ook begeven; de trap is steil en niet erg breed en de leuning bestaat enkel uit een handgreep zonder enige tussenverdeling aan de open zijde van de trap; opnieuw maakt dit geheel van gebreken dat de trap zeer onveilig is, wat een quotering onder categorie III logisch maakt.*

voorbeeld Z_171_III_07: quotering rubriek 171 in categorie III



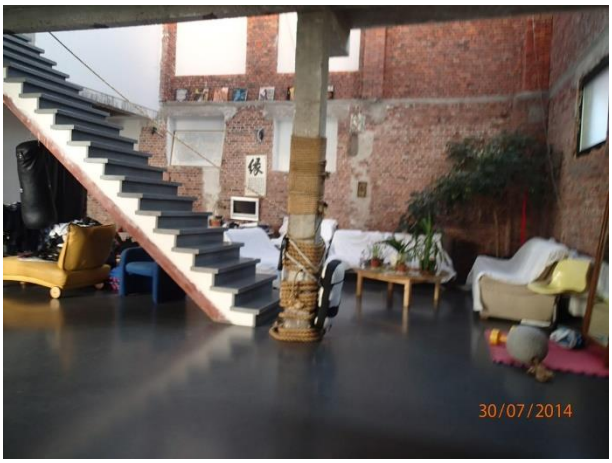

handgreep te ver

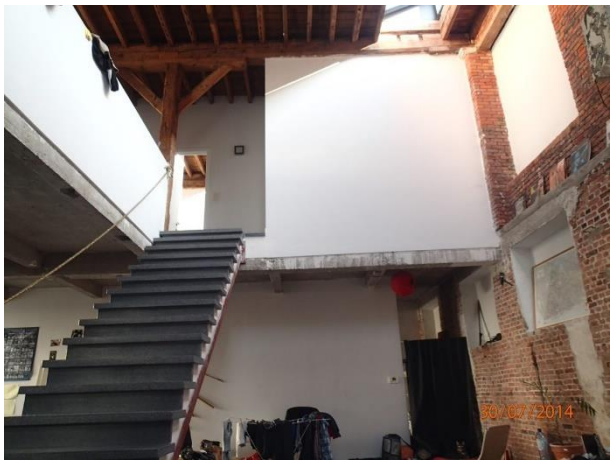
ontbrekende leuning

borstwering te open

*Opmerking: de handgreep op de muur staat te ver van de trap, wat het gevaar om tussen trap en muur te vallen vergroot (een vrijstaande trap heeft een dubbele leuning nodig); op de overloop biedt de eenvoudige reling zonder onderverdeling onvoldoende beveiliging; dit alles betekent een onveilige situatie in zijn geheel en geeft logischerwijze een quotatie onder categorie III.*

voorbeeld Z_171_III_08: quotering rubriek 171 in categorie III



Ontbrekende trapleuning en borstwering

*Opmerking: een touw als handgreep wordt niet aanvaard, omdat er teveel beweging mogelijk is; bij een vrijstaande trap zoals hier is een vaste leuning met onderverdeling aan beide zijden van de trap aangewezen; ook bovenaan ontbreekt een kort stukje borstwering; deze situatie is zeer onveilig zodat onder categorie III wordt gequoteerd.*

voorbeeld Z_171_III_09: quotering rubriek 171 in categorie III







leuning ontbreekt,

evenals borstwering

*Opmerking: deze twee foto's tonen een situatie waarbij een opklapbare zoldertrap werd vervangen door een vaste trap, maar waarbij de veiligheid vergeten werd: de lichte houten trap is smal en steil en heeft geen leuning of handgreep; vooral bovenaan de trap is de situatie zeer onveilig, enerzijds omdat het trapgat totaal niet afgeschermd is en elke houvast ontbreekt; door dit alles ontstaat een groot risico op valgevaar wat leidt tot een quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_171_III_10: quotering rubriek 171 in categorie III





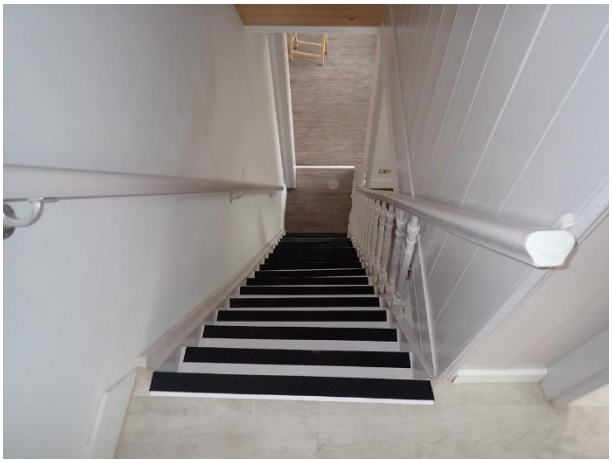

keldertrap

aangetast.

*Opmerking 1: de aantasting van deze houten trap door de kelderzwam ondermijnt de stabiliteit van de trap, wat een quotatie onder categorie III vereist; het ontbreken van een trapleuning wordt eveneens vermeld.*

*Opmerking 2: de aanwezigheid van zwammen vereist een snelle en doortastende aanpak om uitbreiding en verdere schade te voorkomen; het wegnemen van de vochtbelasting is altijd een goede eerste stap, omdat vocht de eerste oorzaak is; het vakkundig verwijderen van de zwam en curatieve/preventieve behandeling van de aangetaste zones is ook nodig.*

voorbeeld Z_171_O_01: rubriek 171, geen quotering maar bijkomende opmerking



Steile trap met extra voorzorgen

*Opmerking: een te steile trap is steeds een situatie waar een zeker risico aan verbonden is; op deze foto is te zien dat extra maatregelen werden genomen om de veiligheid gevoelig te verbeteren: er werden antislipstroken aangebracht op elke trede en er werd bovendien een tweede handgreep aangebracht.*

voorbeeld Z_171_E_01: ondermaatse trapleuning en borstwering




*Opmerking: deze mezzanine werd ingebouwd in het hogere deel van een ingerichte zolderruimte; merk op dat in dit voorbeeld zowel de borstwering en de leuning niet voldoen (omdat ze te weinig onderverdeeld en te weinig gesteund zijn), wat een quotatie onder categorie II betekent.*

voorbeeld Z_171_E_02: vaste hoogslaper met ondermaatse valbeveiliging bovenaan de trap en trap zonder leuning



*Opmerking 1: dit is een hoogslaper, geïnstalleerd boven een badkamer in een studio: er is enkel ruimte voor één matras; hier is duidelijk dat de in- en uitstap bovenaan niet veilig is en dat er valgevaar is, nog verhoogd door de positie van de trap en het ontbreken van een leuning; daarom wordt dit gebrek gequoteerd onder categorie II.*

*Opmerking 2: voor hoogslapers in niet-zelfstandige woningen wordt verwezen naar de vereisten die onder rubriek 171 van het Technisch Verslag voor niet-zelfstandige woningen beschreven zijn.*

voorbeeld Z_171_E_03: niet aan de wand verankerde hoogslaper (meubel) met ladder



*Opmerking: deze 'hoogslaper' is een meubel dat tegen de muur staat maar er structureel niet mee verbonden is; de ladder heeft geen leuning maar omdat het een meubel is, worden geen vaststellingen gedaan en wordt dit niet gequoteerd (er wordt ook geen bijkomende opmerking gemaakt).*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 50. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 56, §2, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 181: lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

---

voorbeeld Z_181_I_01: quotering rubriek 181 in categorie I



lavabo zonder reukafsluiter (sifon)

*Opmerking: ook al hangt de flexibele afvoerleiding wat door, dit wordt niet gezien als volwaardige reukafsluiter (zie definitie onder Afvoerleidingen onder hoofrubriek 18), zodat indien in de woning een gootsteen ontbreekt, quotatie onder cat. I nodig is.*

---

voorbeeld Z_181_I_02: quotering rubriek 181 in categorie I




lavabo zonder reukafsluiter (sifon)

*Opmerking: hier is wel degelijk een reukafsluiter zichtbaar, maar hij is niet vakkundig aangesloten zodat hij niet als dusdanig functioneert; daardoor wordt gequoteerd onder cat. I, indien in de woning ook geen gootsteen aanwezig is.*

voorbeeld Z_181_I_03: quotering rubriek 181 in categorie I



lavabo met hinderlijke beschadiging

*Opmerking 1: de lavabo is zodanig beschadigd dat hij niet meer als dusdanig gebruikt kan worden; er wordt gequoteerd onder cat. I, indien in de woning ook geen gootsteen aanwezig is.*

*Opmerking 2: op de foto is ook te zien dat de douche gebreken vertoont, zodat ook onder rubriek 183 onder cat. II gequoteerd zal worden.*

voorbeeld Z_181_I_04: quotering rubriek 181 in categorie I



lavabo niet aanwezig

*Opmerking 1: de leidingen zijn voorzien, maar de lavabo zelf is niet gemonteerd; er kan evenwel enkel gequoteerd worden (onder cat. I) indien in de woning ook geen gootsteen aanwezig is.*

*Opmerking 2: de beschadiging aan de tegels wordt gequoteerd onder rubriek 153.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 51. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 57, §7, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

---

voorbeeld Z_182_II_01: quotering rubriek 182 in categorie II



Toevoer warm water ontbreekt

*Opmerking: er is een gootsteen met toevoer koud water, maar warm water ontbreekt; dit wordt gequoteerd als een gebrek van categorie II.*

---

voorbeeld Z_182_III_01: quotering rubriek 182 in categorie III



gootsteen verzakt – niet aanwezig

*Opmerking: er is weliswaar een gootsteen zichtbaar, maar omdat die zodanig verzakt is dat het toestel niet meer bruikbaar is, wordt dit beschouwd als een niet aanwezig toestel, en bijgevolg wordt dit gebrek gequoteerd onder categorie III.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 52. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 58, §6.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 183: lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

---

voorbeeld Z_183_II_01: quotering rubriek 183 in categorie II



bad ernstig beschadigd

---

*Opmerking 1: het ligbad is ernstig beschadigd en bij gebruik zijn kwetsuren mogelijk; er wordt gequoteerd onder categorie II.*

*Opmerking 2: er zal bovendien ook gequoteerd worden voor de gebrekkige afwerkingen (binnenwanden onder rubriek 153, vloeren onder rubriek 162, aangezien deze badkamer zich ingesloten en op de bovenverdieping van een woning bevindt) en voor de schimmelvorming op de muur achteraan het bad onder rubriek 152.*

---

voorbeeld Z_183_III_01: quotering rubriek 183 in categorie III


douche niet aangesloten (niet aanwezig)

---

*Opmerking 1: de douchecabine staat er wel degelijk, maar is niet aangesloten op toevoer van warm en koud water en afvoer; daardoor wordt het stortbad als niet aanwezig beschouwd, wat onder categorie III wordt gequoteerd.*

*Opmerking 2: hoewel er duidelijk werken aan de gang zijn in deze badkamer, wordt dit gebrek toch gequoteerd; de vaststellingen ter plaatse primeren.*

voorbeeld Z_183_III_02: quotering rubriek 183 in categorie III




badkamerafvoer ontbreekt

*Opmerking 1: de afvoer van de badkamer op de verdieping is niet aangesloten op de huisriolering; dit ernstig gebrek maakt dat de daarop aangesloten toestellen in de badkamer (ligbad en lavabo) onbestaande zijn; dit leidt tot onbewoonbaarheid en dus quotatie onder categorie III.*

*Opmerking 2: indien in de woning een gootsteen aanwezig is, die wel correct is aangesloten, kan voor de ontbrekende lavabo geen quotering worden toegekend en wordt het gebrek vermeld als bijkomende opmerking zonder quotering.*

*Opmerking 3: indien geen enkele afvoerleiding op de riolering is aangesloten, zijn alle sanitaire functies en de keukenfunctie afwezig en wordt zowel onder rubriek 182, 183 als 185 een gebrek van categorie III aangevinkt.*

voorbeeld Z_183_III_03: quotering rubriek 183 in categorie III




douche ontbreekt

*Opmerking: ondanks het feit dat een douchebak geïnstalleerd is en de leidingen gemonteerd, is deze douche onbruikbaar door het ontbreken van kranen en wandafwerking; dit staat gelijk met het afwezig zijn van de douche en leidt tot quotatie onder categorie III.*

voorbeeld Z_183_III_04: quotering rubriek 183 in categorie III



badkamerfunctie ontbreekt

*Opmerking: deze badkamer (met douche, voorzien van warm en koud water en correcte afvoer), werd ondergebracht in een bijgebouw van de woning, enkel bereikbaar via de buitenomgeving; daarom wordt de badkamerfunctie als afwezig beschouwd, wat tot quotatie in categorie III leidt.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 53. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 59, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 184: badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

---

voorbeeld Z_184_I_01: quotering rubriek 184 in categorie I



badkamerfunctie niet vorstvrij

*Opmerking 1: deze douchecabine is niet vorstvrij in de woning opgesteld: het bijgebouw is weliswaar rechtstreeks bereikbaar, maar het dak in golfplaten en de muur in betonplaten bieden amper bescherming tegen de koude; daarom wordt gequoteerd onder categorie I.*

*Opmerking 2: ook al zou hier een verwarmingsmogelijkheid aanwezig zijn, blijft de opstelling niet vorstvrij.*

---

voorbeeld Z_184_I_02: quotering rubriek 184 in categorie I



badkamerfunctie niet vorstvrij

*Opmerking 1: deze douche staat opgesteld in een serre en is dus niet verwarmbaar of vorstvrij.*

*Opmerking 2: de wasmachine links staat net ver genoeg om een bijkomende quotatie onder rubriek 195 te vermijden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 54. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 60, §6.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 185: privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

---

voorbeeld Z_185_II_01: quotering rubriek 185 in categorie II



Spoelmechanisme beschadigd

*Opmerking 1: het spoelmechanisme is beschadigd, zodat niet meer automatisch gespoeld en bijgevuld wordt; dit wordt gequoteerd onder categorie II.*

---

voorbeeld Z_185_III_01: quotering rubriek 185 in categorie III



toilet niet aangesloten op watertoevoer

*Opmerking: het toilet is niet aangesloten op een watertoevoer, zodat niet op een normale manier kan doorgespoeld worden; het toilet wordt daardoor beschouwd als zijnde niet aanwezig, wat wordt gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld Z_185_O_01: rubriek 185, geen quotering maar bijkomende opmerking



deksel spoelreservoir ontbreekt

*Opmerking: het deksel van het spoelreservoir van dit toilet ontbreekt, maar het spoelmechanisme kan perfect bediend worden; het is beter dat wel een deksel gemonteerd is, maar dit vormt geen gebrek, zodat het enkel als bijkomende opmerking wordt genoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 55. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 61, §3.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 186: het toilet is niet afgescheiden van woon / keukenfunctie

---

voorbeeld Z_186_II_01: quotering rubriek 186 in categorie II



Toilet niet afgescheiden van keuken en leefruimte

*Opmerking 1: het toilet staat zonder enige vorm van afscherming in de keukenruimte/leefruimte opgesteld, wat leidt tot een quotatie onder categorie II.*

Opmerking 2: verluchting is in deze ruimte(n) duidelijk ook problematisch zodat ook quotatie onder rubrieken 224 en 226 nodig is.

---

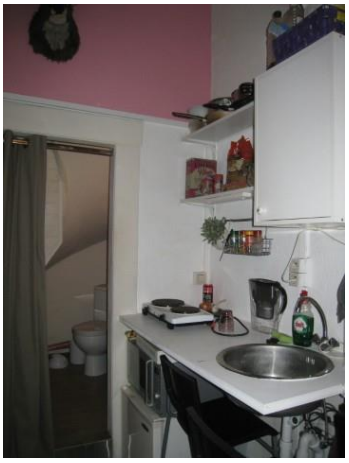
voorbeeld Z_186_II_02: quotering rubriek 186 in categorie II



Toilet niet afgescheiden van slaapkamer

*Opmerking 1: het toilet staat zonder enige vorm van afscherming in de slaapkamer opgesteld, wat leidt tot een quotatie onder categorie II.*

voorbeeld Z_186_II_03: quotering rubriek 186 in categorie II


Toilet niet afgescheiden van keuken

*Opmerking: het toilet staat weliswaar in een aparte ruimte, maar de afscheiding met een gordijn is onvoldoende als afscheiding, zodat een quotatie onder categorie II volgt.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 56. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 63, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 191: geen stopcontact in de functie leefkamer

voorbeeld Z_191_I_01: quotering rubriek 191 in categorie I



stopcontact ontbreekt in de leefkamer

*Opmerking 1: indien dit het enige stopcontact is in de leefkamer, dan is het onbestaand: een deel van de behuizing ontbreekt waardoor het niet veilig bruikbaar is en dus als niet bestaand wordt beschouwd.*

*Opmerking 2: bovenop de quotatie onder rubriek 191 zal dit ook onder rubriek 194 (het lichtpunt ontbreekt hierdoor immers ook want de schakelaar voldoet niet) en onder rubriek 195 of 51 (risico op elektrocutie) gequoteerd worden; de naakte geleiders onder spanning zijn aanraakbaar.*

voorbeeld Z_191_I_02: quotering rubriek 191 in categorie I



stopcontact in de leefkamer ontbreekt

*Opmerking 1: indien dit het enige stopcontact is in de leefkamer, dan is het onbestaand: dit soort lampfittingen zijn niet toegestaan waardoor dit stopcontact als niet bestaand wordt beschouwd.*

*Opmerking 2: het lichtpunt is wel aanwezig: na het verwijderen van deze verboden fitting, is er nog steeds een lichtpunt, bestaande uit schakelaar, bedrading en de originele lampfitting.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 57. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 64, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 192: geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties

---

voorbeeld Z_192_I_02: quotering rubriek 192 in categorie I




stopcontact zonder afscherming – niet conform en dus onbestaand

*Opmerking 1: indien dit het enige stopcontact is in de slaapkamer, dan is het onbestaand: de behuizing ontbreekt waardoor het niet veilig bruikbaar is en dus als niet bestaand wordt beschouwd.*

*Opmerking 2: bovenop de quotatie onder rubriek 191 zal dit ook onder rubriek 195 of 51 (risico op elektrocutie) gequoteerd worden; de naakte geleiders onder spanning zijn aanraakbaar.*

---

voorbeeld Z_192_I_02: quotering rubriek 192 in categorie I



stopcontact ontbreekt in de slaapkamer

*Opmerking 1: indien dit het enige stopcontact is in de slaapkamer, dan is het onbestaand: de voeding loopt via een te dunne bekabeling (0,75 mm²), waardoor het stopcontact niet veilig is en dus als onbestaand wordt beschouwd.*

*Opmerking 2: bovenop de quotatie onder rubriek 192 zal dit ook onder rubriek 51 (risico op brand) gequoteerd worden; de draden kunnen oververhitten en stof en hout zijn makkelijk brandbaar.*

*Opmerking 3: tot slot wordt ook de opmerking genoteerd dat de plaatsing van het stopcontact op de plint en op minder dan 15 cm boven de vloer niet conform (het A.R.E.I.) is.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 58. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 65, §5.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 193: geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen

voorbeeld Z_193_II_01: quotering rubriek 193 in categorie II




twee vrije geaarde stopcontacten ontbreken in de keukenfunctie

*Opmerking: het onderste stopcontact is niet geaard, zodat er geen twee vrije geaarde stopcontacten in deze keuken ter beschikking zijn en een quotatie nodig is.*

voorbeeld Z_193_II_02: quotering rubriek 193 in categorie II



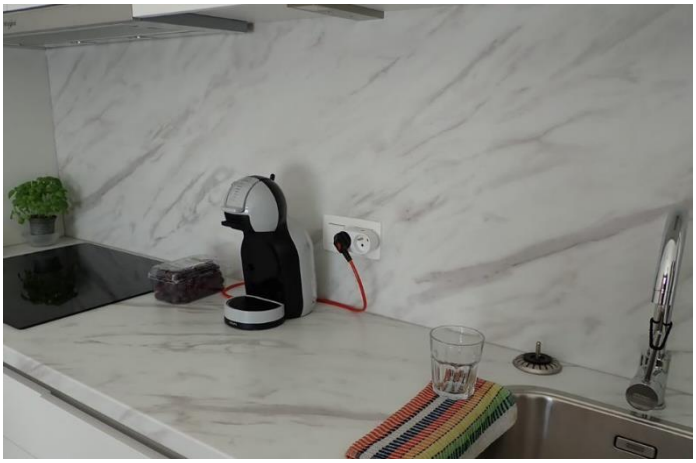
twee vrije geaarde stopcontacten ontbreken in de keukenfunctie

*Opmerking 1: deze stekkerdoos met verlengdraad werd gebruikt om het tekort aan stopcontacten op te vangen; de doos is grotendeels gesmolten door de hitte van het gasfornuis.*

*Opmerking 2: een stekkerdoos komt nooit in aanmerking om de noodzakelijke twee geaarde vrije stopcontacten in de keukenfunctie te leveren.*

*Opmerking 3: bovenop de quotatie onder rubriek 193 zal dit ook onder rubriek 51 (risico op brand en elektrocutie) gequoteerd worden; de naakte geleiders onder spanning zijn aanraakbaar en brand kan hier zeer makkelijk ontstaan.*

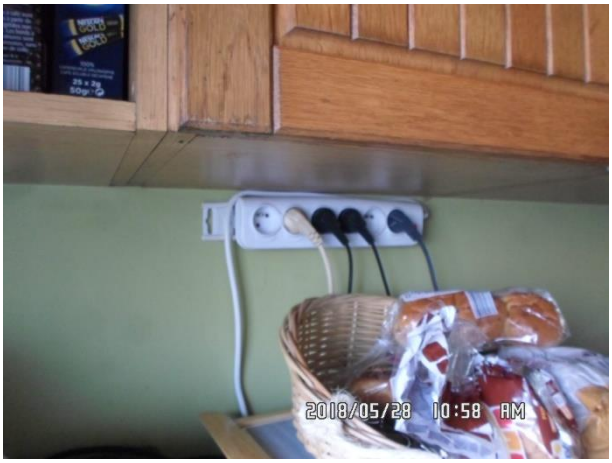
voorbeeld Z_193_II_03: quotering rubriek 193 in categorie II



twee vrije geaarde stopcontacten ontbreken in de keukenfunctie

*Opmerking: er is slechts één geaard stopcontact zodat gequoteerd wordt; het gebruik van verdeelstekkers zoals hier, is niet toegestaan.*

voorbeeld Z_193_II_04: quotering rubriek 193 in categorie II




twee vrije geaarde stopcontacten ontbreken in de keukenfunctie

*Opmerking 1: een stekkerdoos kan niet instaan voor het leveren van twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie, ook al is de stekkerdoos vastgeschroefd boven het aanrecht.*

*Opmerking 2: deze situatie kan voor brand zorgen: hoewel deze stekkerdoos er stevig uitziet en geaard lijkt te zijn, is de bekabeling in stekkerdozen soms dunner dan 2,5 mm²; indien via de stekkerdoos toestellen met groot verbruik (oventje, vaatwas, kookplaat, …) gevoed worden, kan de draad intern oververhit raken en brand ontstaan; ook rubriek 51 zal dus aangevinkt worden.*

voorbeeld Z_193_O_01: rubriek 193, geen quotering maar bijkomende opmerking




twee vrije geaarde stopcontacten aanwezig

in de keukenfunctie

*Opmerking: bij het linkse stopcontact is de rand van de middelste afdekplaat losgescheurd; het middendeel (waar de stekker ingestoken wordt) is aanwezig zodat geen geleidende delen aanraakbaar zijn en het stopcontact veilig is; de opmerking wordt gemaakt dat het afdekplaatje best weer vastgezet wordt; er zijn twee vrije geaarde stopcontacten aanwezig bij het keukenaanrecht, dus er wordt niet gequoteerd.*

voorbeeld Z_193_E_01: keuken met ruimschoots voldoende geaarde stopcontacten



twee vrije geaarde stopcontacten aanwezig

in de keukenfunctie

*Opmerking: de acht vrije geaarde stopcontacten boven het aanrecht van deze keuken voldoen ruimschoots aan de vereiste.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 59. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 67, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 195: indicatie van een risico op elektrocutie

---

voorbeeld Z_195_II_01: quotering rubriek 195 in categorie II



Differentieelschakelaar ontbreekt

*Opmerking: ook in oude situaties (van voor 1981) is minimaal een differentieelschakelaar van 300 mA noodzakelijk bij het begin van de installatie.*

---

voorbeeld Z_195_II_02: quotering rubriek 195 in categorie II



stopcontact met aardingspen, zonder aarding

*Opmerking: bij stopcontacten met aardingspen dient de aarding ook aangesloten te zijn.*

voorbeeld Z_195_II_03: quotering rubriek 195 in categorie II







stopcontact in beschermingsvolume 2

*Opmerking 1: dit stopcontact, bedoeld voor de wasmachine, staat dichter dan 60 cm bij de rand van het bad en bevindt zich dus in beschermingsvolume 2, waar dit niet is toegestaan; er is elektrocutiegevaar dus wordt in categorie II gequoteerd.*

*Opmerking 2: er is ook een loden afvoerbuis zichtbaar op de foto; dit kan als bijkomende opmerking genoteerd worden onder rubriek 183.*

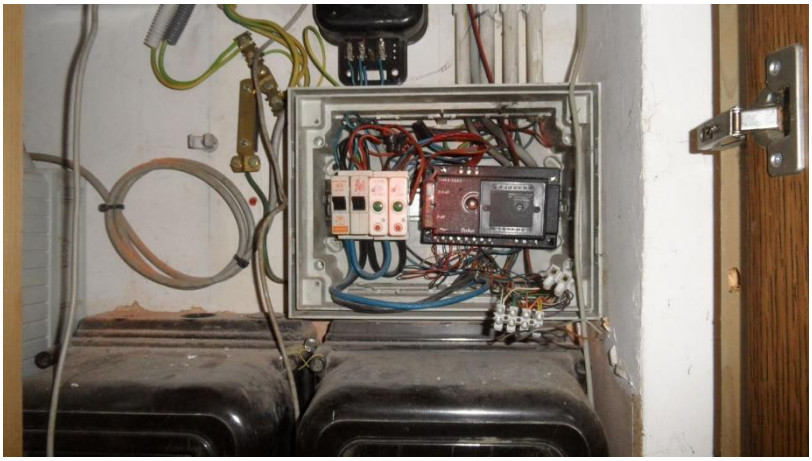
voorbeeld Z_195_II_04: quotering rubriek 195 in categorie II




stopcontact met randaarding

*Opmerking: in België is een stopcontact met randaarding niet toegestaan; dit wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_195_III_01: quotering rubriek 195 in categorie III



elektrocutiegevaar

*Opmerking: een lange lijst gebreken: losse draadeinden onder spanning, geen differentieelschakelaar 300 mA, gebruik van kroonsteentjes in een zekeringkast, te lichte zekeringen, aardingsonderbreker hangt los, kast niet afsluitbaar; een aantal daarvan hebben elektrocutiegevaar tot gevolg, wat een quotatie onder categorie III vergt.*

voorbeeld Z_195_III_02: quotering rubriek 195 in categorie III






elektrocutiegevaar: wasmachine aangesloten zonder aarding

*Opmerking: een wasmachine is een toestel van klasse I (dat zelfs op een aparte kring met eigen zekering hoort te zitten), terwijl het toestel hier aangesloten is via een (niet meer toegelaten) driewegstekker op een verlengkabel zonder aarding; bovendien in een vochtige situatie; dit alles betekent quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_195_III_03: quotering rubriek 195 in categorie III



Elektrocutiegevaar:

aanraakbare delen onder spanning

*Opmerking: de afdekkap onderaan deze boiler ontbreekt, zodat geleidende delen aangeraakt kunnen worden; ook buiten de badkamer leidt dit tot quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_195_III_04: quotering rubriek 195 in categorie III



elektrocutiegevaar

*Opmerking: ook op deze foto doen zich meerdere gebreken voor; het gebruik van een automaat als stopcontact is uiteraard niet toegestaan; onder de verliesstroomschakelaar zijn naakte geleiders aanraakbaar en ook de schroefjes van de automaten zijn aanraakbare delen onder spanning; dit alles vereist quotering onder categorie III; er wordt ook opgemerkt dat de kastdeur ontbreekt.*

voorbeeld Z_195_O_01: rubriek 195, geen quotering maar bijkomende opmerking



Zekeringkast moeilijk bereikbaar

*Opmerking: hoewel een zekeringkast volgens het A.R.E.I. makkelijk bediend moet kunnen worden, is dit geen gebrek in het technisch verslag: de kast is nog bereikbaar, maar moeilijker; het deurtje kan geopend worden mits de gordijnroede af te nemen; daarom wordt dit als opmerking genoteerd.*

voorbeeld Z_195_O_02: rubriek 195, geen quotering maar bijkomende opmerking




aparte draden ipv één kabel

*Opmerking: de voeding van de kookplaat is voldoende zwaar, omdat per fase en voor de aarding telkens twee draden gebruikt werden; er is dus geen gevaar, maar het is wel praktischer om de draden in één beschermde bundel (kabel of beschermbuis) te brengen en vast te zetten.*

voorbeeld Z_195_E_01: elektrische installatie, deskundig uitgebreid met fotovoltaïsche panelen






PV-installatie

*Opmerking: een keurig uitgevoerde uitbreiding van een installatie met fotovoltaïsche panelen (voor de productie van elektriciteit): een aparte zekeringkast met zekeringen voor de fotovoltaïsche panelen en voor het extra stopcontact, met een verliesstroomschakelaar en een groene stroom kWh-meter.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 60. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 68, §6.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer

---

voorbeeld Z_201_III_01: quotering rubriek 201 in categorie III



geen vast verwarmingsapparaat aanwezig

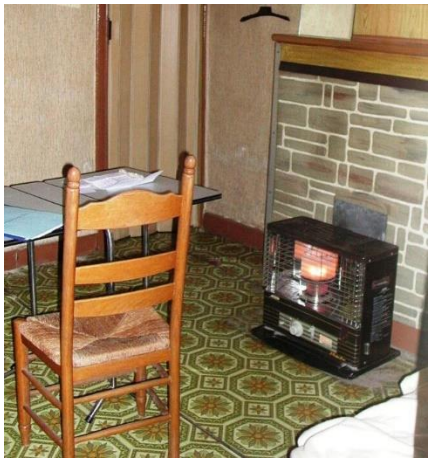
*Opmerking 1: de leefkamer wordt verwarmd met een mobiele gasradiator (met butaanfles), wat geen vast verwarmingsapparaat is; daarom wordt gequoteerd onder categorie III.*

*Opmerking 2: indien onvoldoende verluchting in de ruimte aanwezig zou blijken te zijn, wordt bovendien gequoteerd onder rubriek 227, omdat er een risico op CO-gevaar is.*

*Opmerking 3: ook de open schouw achter dit toestel wordt gequoteerd onder rubriek 227.*

*Opmerking 4: het is belangrijk dat er omschreven wordt wat het gebrek is waardoor het verwarmingsapparaat als niet aanwezig wordt beschouwd; het louter fysiek aanwezig zijn van een toestel is immers onvoldoende.*

voorbeeld Z_201_III_02: quotering rubriek 201 in categorie III



geen vast verwarmingsapparaat aanwezig

*Opmerking 1: de leefkamer wordt verwarmd met mobiele petroleumkachel, wat geen vast verwarmingsapparaat is; daarom wordt gequoteerd onder categorie III.*

*Opmerking 2: indien onvoldoende verluchting in de ruimte aanwezig zou blijken te zijn, wordt bovendien gequoteerd onder rubriek 227, omdat er een risico op CO-gevaar is.*

*Opmerking 3: het is belangrijk dat er omschreven wordt wat het gebrek is waardoor het verwarmingsapparaat als niet aanwezig wordt beschouwd; het louter fysiek aanwezig zijn van een toestel is immers onvoldoende.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 61. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 69, §10.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 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

---

voorbeeld Z_211_I_01: quotering rubriek 211 in categorie I


Onvoldoende lichtinval/uitzicht in de leefkamer

---

*Opmerking: de lichtinval in de leefkamer is duidelijk onvoldoende; bovendien is er geen uitzicht naar buiten mogelijk vanuit de leefkamer; er wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.*

---

voorbeeld Z_211_I_02: quotering rubriek 211 in categorie I



lichtinval in de leefkamer enkel via lichtkoepel – geen uitzicht

---

*Opmerking 1: hier is de lichtinval weliswaar voldoende voor deze leefkamer, maar er is geen uitzicht naar buiten mogelijk; de deur in de verte is de keukendeur, waardoor geen uitzicht vanuit de leefkamer mogelijk is; daarom wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.*

*Opmerking 2: er zal ook een quotatie volgen onder rubriek 222, omdat er ook geen rechtstreekse verluchting mogelijk is van de leefkamer.*

voorbeeld Z_211_I_03: quotering rubriek 211 in categorie I



Onvoldoende lichtinval in een slaapkamer

*Opmerking: bij deze woning zijn de ramen rechts enigszins overgroeid, maar ook links van de nauwelijks zichtbare voordeur bevinden zich twee ramen; de gevelbegroeiing heeft deze ramen zodanig overwoekerd dat in die slaapkamer geen natuurlijke verlichting meer binnenvalt; er wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in één of meer slaapkamerfuncties'.*

voorbeeld Z_211_I_04: quotering rubriek 211 in categorie I



Onvoldoende lichtinval in een slaapkamer

*Opmerking: de slaapkamer krijgt duidelijk onvoldoende natuurlijke verlichting; omdat het raam zelf niet in het dakvlak zit, wordt de verhouding 1/12 toegepast op het glasoppervlak (en niet op het volledige raam); er wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in één of meer slaapkamerfuncties'.*

voorbeeld Z_211_I_05: quotering rubriek 211 in categorie I



Onvoldoende lichtinval in een slaapkamer

*Opmerking 1: ook hier wordt de slaapkamer te weinig natuurlijk verlicht; de twee kleine dakvlakramen bieden onvoldoende licht, ook al mag hier de volledige raamopening in rekening worden gebracht, omdat het om dakramen gaat; er wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in één of meer slaapkamerfuncties'.*

*Opmerking 2: het is duidelijk dat zich hier ook een vochtprobleem voordoet onderaan het dakvlak; daarom zal ook gequoteerd worden onder rubriek 101, categorie I.*

*Opmerking 3: hoewel de gording duidelijk doorbuigt, stelt zich hier geen stabiliteitsprobleem.*

*Opmerking 4: de aftekening van de kepers in de afwerking van het dakvlak doet vermoeden dat hier geen dakisolatie aanwezig is; indien niet kan aangetoond worden (via een EPC of fysiek) dat er dakisolatie aanwezig is, zal gequoteerd worden onder rubriek 251, categorie II.*

voorbeeld Z_211_I_06: quotering rubriek 211 in categorie I



Onvoldoende lichtinval/uitzicht in de leefkamer

*Opmerking 1: de rolluiken in deze leefkamer zijn beschadigd zodat geen lichtinval in de leefkamer mogelijk is; er is ook geen uitzicht naar buiten; er wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.*

*Opmerking 2: indien deze opengaande ramen de enige mogelijkheid tot verluchting van de leefkamer zijn, zal ook gequoteerd worden onder rubriek 221.*

voorbeeld Z_211_II_01: quotering rubriek 211 in categorie II

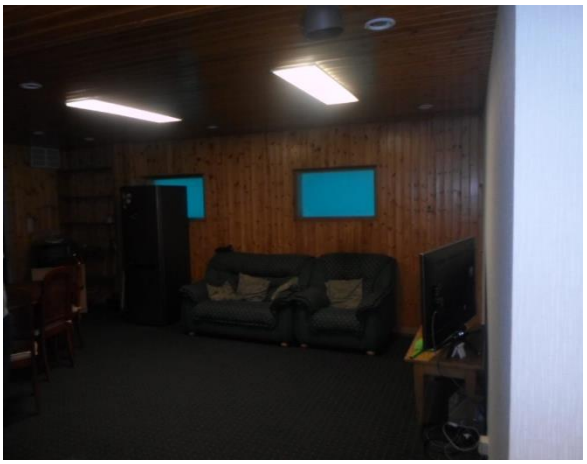



Glasoppervlakte < 1 m² boven maaiveld

*Opmerking 1: deze studio heeft een raam dat net boven het voetpad uitkomt, en de glasoppervlakte ervan is aanzienlijk kleiner dan 1 m²; er wordt gequoteerd met categorie II onder de subrubriek 'de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal en schuin) is kleiner dan 1 m².*

*Opmerking 2: wellicht zal de leefkamer of slaapkamer in deze studio onvoldoende natuurlijk licht krijgen, maar toch wordt die subrubriek (cat. I) niet aangevinkt, omdat een ernstiger gebrek werd vastgesteld.*

voorbeeld Z_211_III_01: quotering rubriek 211 in categorie III



Geen enkele mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning

*Opmerking: deze volledig ingesloten woning, waarvan de foto enkel de leefkamer toont, heeft geen enkele mogelijkheid tot natuurlijke verlichting; de twee ramen komen uit op een naastgelegen loods en worden dus niet als natuurlijk verlichting aanvaard; dit is een gebrek van categorie III.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 62. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 70, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 212: plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

voorbeeld Z_212_I_01: quotering rubriek 212 in categorie I




Verschil tussen plafondhoogte woonlokalen en maaiveld < 1 m

*Opmerking 1: de plafondhoogte in deze kelderwoning ligt minder dan één meter boven het maaiveld (voetpad in dit geval), zodat gequoteerd wordt onder categorie I.*

*Opmerking 2: mogelijk is er via deze glasbouwstenen wel voldoende natuurlijke verlichting in het achtergelegen woonlokaal; indien niet, zal bijkomend een quotatie onder rubriek 211 nodig zijn.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 63. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 75, §5.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 222: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer

---

voorbeeld Z_222_I_01: quotering rubriek 222 in categorie I



Onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer

*Opmerking: de leefkamer op deze foto heeft enkel vaste ramen; vermits de inkomdeur nooit wordt aanvaard als mogelijkheid tot verluchting en er ook geen enkel verluchtingsrooster aanwezig is dat in verbinding staat met de buitenlucht, wordt gequoteerd onder categorie I.*

---

voorbeeld Z_222_O_01: rubriek 222, geen quotering maar bijkomende opmerking



leefkamer met één groot vast raam en deels afgeplakt ventilatierooster

*Opmerking: de leefkamer van een klein appartement beschikt over één groot vast raam met een afsluitbaar ventilatierooster dat voor ongeveer de helft is afgekleefd; deze aanpassing laat afdoende verluchting toe maar beperkt in enige mate het debiet, waardoor men de vaststelling opneemt als bijkomende opmerking zonder quotering.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 64. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 76, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 223: er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapfuncties

---

voorbeeld Z_223_I_01: quotering rubriek 223 in categorie I



onvoldoende verluchting mogelijk in de slaapkamer

*Opmerking 1: in deze slaapkamer bevindt zich boven de inkomdeur een dubbel opendraaiend raam, maar de krukken zijn niet bereikbaar, zodat het raam niet regelmatig geopend kan worden; daarom wordt gequoteerd onder categorie I; een ander type bediening zodat het raam makkelijk geopend kan worden, is aangewezen.*

*Opmerking 2: er wordt een opmerking toegevoegd (geen quotatie) onder rubriek 223 omdat de natuurlijke lichtinval permanent beperkt blijft in deze slaapkamer door het aanbrengen van vaste doeken.*

*Opmerking 3: indien dit een leefkamer zou zijn, dan zou wel een bijkomende quotatie onder rubriek 211 (categorie I) nodig zijn, omdat naast lichtinval ook uitzicht naar buiten vereist is voor een leefkamer.*

---

voorbeeld Z_223_I_02: quotering rubriek 223 in categorie I



onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de slaapkamer

*Opmerking: de vaste lichtstraat boven deze slaapkamer biedt geen mogelijkheid tot verluchting en er is ook geen andere toevoer van verse buitenlucht voorzien, zodat een quotatie onder categorie I logisch is.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 65. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 77, §5.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken

---

voorbeeld Z_224_I_01: quotering rubriek 224 in categorie I



onvoldoende verluchtingsmogelijkheid in keuken

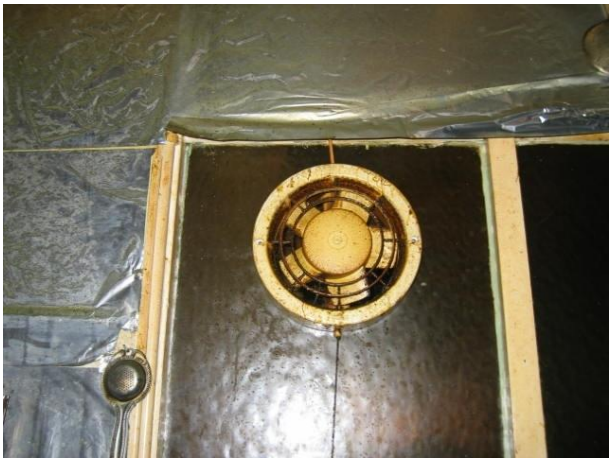
---

*Opmerking 1: deze keuken heeft een raam (links bovenaan de foto) dat niet direct met de buitenlucht in contact stond en bovendien afgekleefd was; dit leidt tot een quotatie onder categorie I.*

*Opmerking 2: een dampkap wordt nooit als verluchtingsmogelijkheid gezien.*

*Opmerking 3: achteraan hangt er een gasketel type B; aangezien de ruimte geen onderverluchting heeft, en in de kleine ruimte ook een dampkap met extractie naar buiten aanwezig is (wat de ruimte in onderdruk kan brengen) wordt ook gequoteerd onder rubriek 227 wegens een risico op CO-gevaar.*

voorbeeld Z_224_I_02: quotering rubriek 224 in categorie I


onvoldoende verluchtingsmogelijkheid in keuken

*Opmerking: in deze keuken werd een ventilator aangebracht in een binnenwand, zodat de lucht vanuit de keuken naar een aanpalend sas (en niet naar buiten) wordt geblazen, zodat een quotatie onder categorie I nodig is; dat de ventilator defect is, doet hier zelfs niet ter zake.*

voorbeeld Z_224_I_03: quotering rubriek 224 in categorie I


onvoldoende verluchtingsmogelijkheid in keuken

*Opmerking: in deze keuken werd een ventilator aangebracht in het raam, maar dit raam komt uit op een overdekte binnenkoer; er is dus geen rechtstreekse verbinding met de buitenlucht, zodat een quotatie onder categorie I vereist is.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 66. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 78, §5.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer

voorbeeld Z_225_I_01: quotering rubriek 225 in categorie I



Onvoldoende verluchting mogelijk in de badkamer

*Opmerking: het verluchtingsrooster in de badkamer werd afgekleefd; hierdoor is er geen verluchting meer mogelijk in de badkamer, wat onder categorie I gequoteerd wordt.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 67. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 79, §5.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC

---

voorbeeld Z_226_I_01: quotering rubriek 226 in categorie I

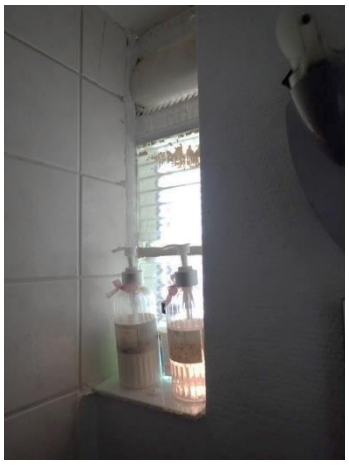


Onvoldoende verluchting mogelijk in de wc

*Opmerking: dit verluchtingsrooster in een wc heeft slechts een zeer beperkte doorlaatopening en bovendien is het niet duidelijk of deze opening in verbinding staat met de buitenlucht; dit wordt gequoteerd onder categorie I.*

---

voorbeeld Z_226_O_01: rubriek 226, geen quotering maar bijkomende opmerking



verluchtingsopening afgedekt met karton

*Opmerking: deze verluchtingsopening in glasbouwstenen werd deels afgedicht met een karton; dit wordt opgenomen als bijkomende opmerking en de melding wordt gedaan dat het karton verwijderd dient te worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 68. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 80, §8.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging

voorbeeld Z_227_II_01: quotering rubriek 227 in categorie II



risico op CO-vergiftiging

*Opmerking: de schoorsteen is losgeraakt van de muur, waardoor rookgassen in de woning kunnen terechtkomen, wat een risico op CO-vergiftiging inhoudt; er wordt gequoteerd in categorie II, omdat het gebrek zich op een ruim verluchte zolder voordoet.*

voorbeeld Z_227_III_01: quotering rubriek 227 in categorie III



risico op CO-vergiftiging

*Opmerking: de aansluiting van deze gasketel type B is niet dicht (zowel de aansluiting op het rookgaskanaal als op de afvoerstomp van het toestel is open) en bovendien werd een te lichte aluminium flexibele buis gebruikt; dit leidt tot een risico op CO-vergiftiging wat wordt gequoteerd in categorie III.*

voorbeeld Z_227_III_02: quotering rubriek 227 in categorie III




risico op CO-vergiftiging

*Opmerking: de rookafvoer van de kachel is d.m.v. een horizontaal geplaatst aluminium flexibel aansluitkanaal, ondeskundig verbonden met de schoorsteen (aluminium is niet geschikt voor de brandstof waarmee deze kachel functioneert); bovendien kan een flexibel aansluitkanaal enkel worden geplaatst met een strak opgaande helling die maximaal 30° kan afwijken t.o.v. de verticale as van het toestel en is de aansluiting op de afvoerstomp onvoldoende dicht; rookgassen kunnen in de woning terechtkomen, wat een risico op CO-vergiftiging inhoudt; er wordt gequoteerd in categorie III.*

voorbeeld Z_227_III_03: quotering rubriek 227 in categorie III



risico op CO-vergiftiging

*Opmerking: deze twee schoorstenen monden uit in een zone met statische overdruk en de afvoer wordt bovendien gehinderd door de opgaande gevel; verlenging tot 1 meter boven de naastgelegen muur is nodig; er is een risico op CO-vergiftiging en er wordt gequoteerd in categorie III.*

voorbeeld Z_227_III_04: quotering rubriek 227 in categorie III



risico op CO-vergiftiging

*Opmerking: bestaande toestellen mogen behouden blijven, mits uitgerust met beveiliging (AS of BS) en zowel toevoer van verbrandingslucht als afvoer van rookgassen voldoen; in dit geval ontbreekt een luchttoevoer en is ook de afvoer niet correct (het aansluitkanaal beschikt boven de verticale afvoerstomp niet over het vereiste verticale deel met een lengte ≥ 50 cm; bovendien kan een flexibel aansluitkanaal enkel worden geplaatst met een strak opgaande helling die maximaal 30° kan afwijken t.o.v. de verticale as van het toestel; de bocht van 90° is dus niet toegestaan en de aansluiting op de schoorsteen werd ondeskundig afgedicht); er is een risico op CO-vergiftiging; er wordt gequoteerd in categorie III.*

voorbeeld Z_227_O_01: rubriek 227, geen quotering maar bijkomende opmerking



Ontbrekende glasplaatjes in kachel type B

*Opmerking: bij deze gaskachel type B ontbreken enkele vuurvaste glasplaatjes; de kachel zelf is correct aangesloten en er is voldoende toevoer van verbrandingslucht in een goed verluchte leefkamer; de vaststelling wordt wel als bijkomende opmerking op het verslag genoteerd.*

voorbeeld Z_227_O_02: rubriek 227, geen quotering maar bijkomende opmerking




niet optimaal afgesloten ongebruikte schouw

*Opmerking: deze schouw wordt niet meer gebruikt; nadat het gastoestel werd weggenomen, werd de opening voor de rookgasafvoer gedicht op een niet conforme manier; vermits de schoorsteen nergens gebruikt wordt, is er geen enkel risico op CO-vergiftiging, maar wordt deze vaststelling wel als bijkomende opmerking genoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 69. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 82, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 231: de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein

---

voorbeeld Z_231_I_01: quotering rubriek 231 in categorie I



woning huurder niet rechtstreeks toegankelijk

*Opmerking: de woning van de huurder is enkel via deze deur in het restaurant bereikbaar, wat de privacy van de bewoners schaadt, zodat gequoteerd wordt onder categorie I.*

---

voorbeeld Z_231_O_01: rubriek 231, geen quotering maar bijkomende opmerking



woning bewoond door uitbater

*Opmerking: wanneer de woning boven het restaurant bewoond wordt door de uitbater, wordt geen gebrek vastgesteld; de vaststelling kan wel als bijkomende opmerking genoteerd worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 70. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 83, §10.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, …)

voorbeeld Z_232_I_01: quotering rubriek 232 in categorie I




Onafgewerkte terrasvloer met oneffenheden.

*Opmerking: de combinatie van verschillende materialen bij dit terras, de kleine beschadigingen en herstellingen en niet in het minst de verraderlijke niveauverschillen maken dat dit terras een beperkt valrisico inhoudt; daarom wordt gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_232_I_02: quotering rubriek 232 in categorie I







Te hoge opstap voordeur (34 cm).

*Opmerking: deze twee foto's tonen een veel te hoge opstap; een extra trede is nodig om comfortabel via de voordeur binnen te treden; een quotering onder categorie I is nodig omdat het hoogteverschil een valrisico creëert en omdat de toegang voor oudere bewoners en kinderen moeilijk is.*

voorbeeld Z_232_I_03: quotering rubriek 232 in categorie I



Onvakkundig ondersteund afdak.

*Opmerking: dit afdak is onvakkundig ondersteund; er is een risico dat dit tijdelijk stutwerk begeeft en naar beneden valt, zodat een quotering onder categorie I nodig is.*

voorbeeld Z_232_I_04: quotering rubriek 232 in categorie I



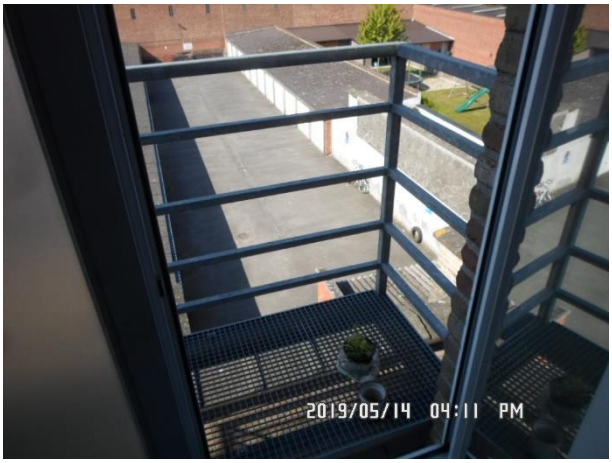




Beschadigd deksel.

*Opmerking: het type put en vooral de diepte van de put speelt een rol in de quotering; in dit geval gaat het om een ondiepe controleput naast de regenafvoer; bewoners/voorbijgangers kunnen zich bezeren wanneer ze door dit beschadigd deksel trappen, zodat onder categorie I gequoteerd wordt.*

voorbeeld Z_232_I_05: quotering rubriek 232 in categorie I




Makkelijk beklimbare borstwering – hoogte OK.

*Opmerking: deze borstwering nodigt uit tot beklimmen, maar omdat ze zeer stevig is, goed bevestigd, onderaan een opstand heeft en voldoende hoog (> 90 cm) is, wordt onder categorie I gequoteerd.*

voorbeeld Z_232_I_06: quotering rubriek 232 in categorie I



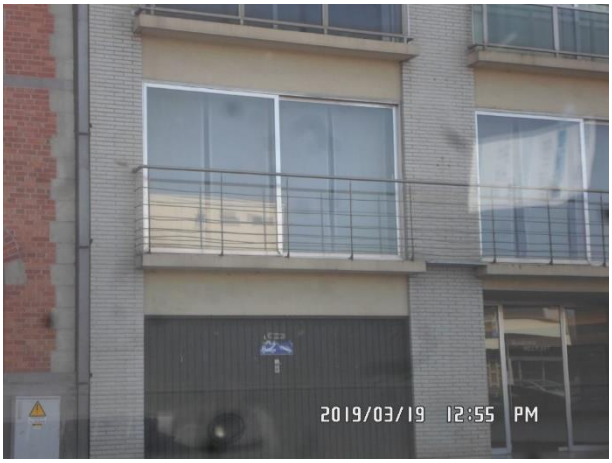



Correcte borstwering, iets te laag. (73 cm).

*Opmerking 1: deze borstwering is op alle vlakken perfect, zodat omwille van de iets te beperkte hoogte onder categorie I wordt gequoteerd.*

*Opmerking 2: wanneer niet of in een lagere categorie wordt gequoteerd, dan wordt de reden van die keuze vermeld als opmerking; in dit geval is de borstwering stevig verankerd, niemand kan onder of doorheen elementen van de borstwering vallen of er makkelijk op klimmen; daarom is het verantwoord slechts onder categorie I te quoteren.*

voorbeeld Z_232_I_07: quotering rubriek 232 in categorie I




Voldoende hoge borstwering, onvoldoende veilige onderverdeling

*Opmerking 1: deze borstwering is weliswaar voldoende hoog, maar de verdeling is zeer licht en bovendien makkelijk te beklimmen; het verbindingsbruggetje tussen beide terrassen is onveilig ook al loopt de borstwering met handgreep door; het geheel wordt onder categorie I gequoteerd.*

*Opmerking 2: op de tweede verdieping is een goed voorbeeld te zien.*

voorbeeld Z_232_I_08: quotering rubriek 232 in categorie I




Loskomende plank bakgoot

*Opmerking: de kopse afwerking van deze bakgoot is losgekomen; vermits de plank met zekerheid op korte termijn naar beneden zal vallen en dan mogelijk iemand kan bezeren, wordt onder categorie I gequoteerd.*

voorbeeld Z_232_I_09: quotering rubriek 232 in categorie I



Loskomende en beschadigde tegels bij inkom

*Opmerking: door de loskomende en gebroken tegels is er een risico dat iemand die de woning wil betreden struikelt of zich snijdt; daarom wordt onder categorie I gequoteerd.*

voorbeeld Z_232_I_10: quotering rubriek 232 in categorie I





Oneffen en los-liggende stenen bij trap en inkom.

*Opmerking 1: de natuurstenen toegang met traptreden is beschadigd omdat verschillende blokken losgekomen zijn en zeer oneffen liggen; er is een risico dat iemand valt en zich bezeert, zodat onder categorie I wordt gequoteerd.*

*Opmerking 2: wanneer de natuursteen effen en stabiel zou liggen, zou een opmerking volstaan (om toch de meest hinderlijke begroeiing te verwijderen).*

voorbeeld Z_232_II_01: quotering rubriek 232 in categorie II



Ontbrekende leuning

gemeenschappelijke traphal appartement

*Opmerking 1: de ontbrekende borstwering op de hoek van deze overloop van een gemeenschappelijke traphal zorgt voor een ernstig risico om naar beneden te vallen, zodat een quotering onder categorie II nodig is.*

*Opmerking 2: merk ook het fietsslot aan de trapleuning op; dit wordt ook als opmerking vermeld, omdat het plaatsen van fietsen (kinderwagens, trolleys, enz…) de situatie nog onveiliger zou maken.*

voorbeeld Z_232_II_02: quotering rubriek 232 in categorie II



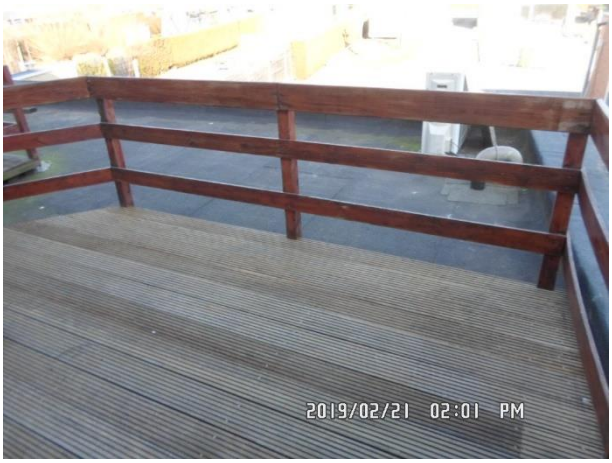



Borstwering los,

bevestiging te licht.

*Opmerking: de borstwering heeft een hoogte van net geen 80 cm, ze is stevig, is voldoende onderverdeeld, maar de bevestiging is onvoldoende, waardoor ook de borstwering in haar geheel los staat; een schroefje in een gevelsteen garandeert nooit een goede verankering.*

voorbeeld Z_232_II_03: quotering rubriek 232 in categorie II










Borstwering te open en beklimbaar,

bevestiging niet structureel

planken onvoldoende stevig

*Opmerking: op het eerste zicht lijkt dit terras afgeschermd door een voldoende hoge borstwering, maar een nadere blik op deze drie foto's toont een aantal gebreken: de bevestiging op de korte kant aan het tuinscherm is onvoldoende, de planken geven teveel mee horizontaal en maken dat de borstwering makkelijk beklommen kan worden; de ruimte tussen de planken is ook te groot (ca. 30 cm); dit alles maakt dat een bedrieglijk gevoel van veiligheid ontstaat, zodat een quotering onder categorie II nodig is.*

voorbeeld Z_232_III_01: quotering rubriek 232 in categorie III



Onvakkundig afgedekte beerput in tuin.

*Opmerking: deze open beerput in de tuin is afgedekt met diverse platen; zelfs al zou de put volledig afgedekt zijn, is het nodig om dit gebrek onder categorie III te quoteren; lichte platen op een houten latwerk zijn zeer onveilig.*

voorbeeld Z_232_III_02: quotering rubriek 232 in categorie III




Beschadigd deksel regenput naast terras.

*Opmerking 1: het betonnen deksel op het mangat van deze regenwaterput is volledig gekraakt en bedekt niet meer op een veilige manier de put; het dodelijk risico dat hierdoor ontstaat, verantwoordt een quotering onder categorie III.*

*Opmerking 2: het type put en de diepte ervan speelt een rol in de quotering.*

voorbeeld Z_232_III_03: quotering rubriek 232 in categorie III



Ontbrekende borstwering aan terras.

*Opmerking 1: het mogelijk gebruik als terras is voldoende voor quotering, zeker indien een plat dak makkelijk bereikbaar is en/of er andere indicaties zijn dat een dak als terras wordt gebruikt.*

*Opmerking 2: de aantasting van de onderregel van het raamkader vereist ook een quotering in rubriek 121 in categorie I.*

*Opmerking 3: als aan het raam zelf een gepaste borstwering zou staan, zou geen quotatie nodig zijn; indien de eventuele borstwering aan dit raam niet zou voldoen, zou quotatie onder rubriek 233 nodig zijn (borstwering aan lage ramen).*

voorbeeld Z_232_III_04: quotering rubriek 232 in categorie III



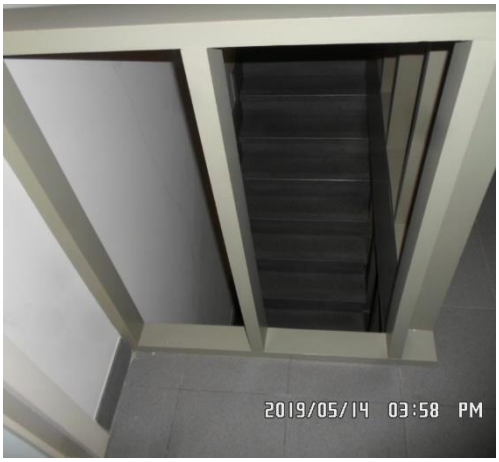




Borstwering te laag.

*Opmerking: dit dakterras is onvoldoende veilig omwille van de lage borstwering, die zich quasi op zithoogte bevindt; de oneffen betegeling verhoogt het risico op struikelen; dit alles maakt dat onder categorie III wordt gequoteerd.*

voorbeeld Z_232_III_05: quotering rubriek 232 in categorie III







Spijlafstand borstwering te groot (34cm).

*Opmerking 1: de afstand tussen de spijlen rond deze gemeenschappelijke trap is veel te groot; een kind loopt hier dwars doorheen met een zware val tot gevolg; dit gebrek vereist een quotering onder categorie III, ook al is de borstwering voldoende stevig en hoog.*

voorbeeld Z_232_O_01: rubriek 232, geen quotering maar bijkomende opmerking




Ontbrekende terrasvloer.

*Opmerking: er wordt niet gequoteerd omdat de veiligheid via een creatieve oplossing werd gegarandeerd. Er wordt wel een opmerking gemaakt omdat het ontbreken van een terrasvloer op termijn aanleiding zal geven tot schade aan en bijgevolg lekken in de dakdichting.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 71. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 84, §6.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

---

voorbeeld Z_233_II_01: quotering rubriek 233 in categorie II




Te lage borstwering en redelijk bereikbare vensterbank

*Opmerking: de vensterbank is laag en breed en is niet moeilijk bereikbaar; de aanwezige spullen bemoeilijken de opstap, maar zijn niet relevant; wanneer ze worden weggenomen vormt het opendraaiend raam, zonder borstwering, een ernstig risico, zodat een quotering onder categorie II nodig is.*

---

voorbeeld Z_233_II_02: quotering rubriek 233 in categorie II







Beklimbaar, door-kruipbaar en niet voldoende stevig bevestigd.

*Opmerking: de opengaande ramen zijn afgeschermd door een onvakkundig geplaatste borstwering, bestaande uit wapeningsstaven die met buisklemmen zijn vastgezet in de voegen van de steen; de afstand tussen de staven is groot en ziet eruit als een klimrek.*

voorbeeld Z_233_III_01: quotering rubriek 233 in categorie III




Borstwering te licht, te open en beklimbaar

*Opmerking: ondanks het feit dat de bovenste lat van deze borstwering hoog genoeg zit, is het geheel totaal onveilig: de latten zijn te licht, de ruimte ertussen (> 30 cm) is veel te groot en het geheel nodigt uit tot beklimmen of doorkruipen; de lichte verhoging in de vloer zorgt voor extra risico op struikelen; dit alles verantwoordt een quotering onder categorie III.*

voorbeeld Z_233_III_02: quotering rubriek 233 in categorie III



Borstwering te open en beklimbaar

*Opmerking: ook deze foto toont een combinatie van gebreken: lichte latten, veel ruimte tussen de latten, uitnodigend tot beklimmen en doorheen kruipen; in dit geval is ook de bevestiging van de latten niet in orde: twee schroefjes in het raamkader zijn niet voldoende sterk; dit alles leidt tot een quotering in categorie III.*

voorbeeld Z_233_III_03: quotering rubriek 233 in categorie III




Teveel ruimte tussen onderdorpel – borstwering

*Opmerking 1: de oplossing die hier geboden werd om een laag raam te beveiligen voldoet niet: zelfs al zou deze handgreep op 75 cm boven het vloerniveau zitten, de ruimte tussen raamkader en handgreep is met 30 cm veel te groot; hierdoor ontstaat een groot valrisico zodat onder categorie III wordt gequoteerd.*

*Opmerking 2: dit soort situaties komt wel vaker voor bij een hercontrole, wanneer bij een eerste controle een gebrek werd vastgesteld onder de rubriek 'ontbrekende borstwering bij laag raam' en de eigenaar een aanpassing deed; indien de vraag wordt gesteld wat te doen om het gebrek op te heffen, wordt best verwezen naar de richtlijnen van het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) en/of de geldende normen, zoals NBN B 03-004 en NBN B 25-002-1.*

Voorbeeld Z_233_III_04: quotering rubriek 233 in categorie III



Raam op vloerniveau – borstwering ontbreekt.

*Opmerking 1: dit opendraaiend raam op de verdieping, zonder enige borstwering, is zeer onveilig en wordt daarom onder categorie III gequoteerd.*

*Opmerking 2: indien de beglazing veiligheidsbeglazing is, de raamkruk voorzien van een slot, het raam op slot is en het sleuteltje veilig weggeborgen, dan volstaat een opmerking; er is dan immers geen onveiligheid.*

voorbeeld Z_233_III_05: quotering rubriek 233 in categorie III




Raam te laag, borstwering ontbreekt

*Opmerking: dit opendraaiend raam met lage borstwering (< 45 cm) is zonder bijkomende borstwering zeer onveilig; de vensterbank nodigt uit als zitbank wat het risico nog vergroot; daarom is een quotering onder categorie III nodig.*

Voorbeeld Z_233_III_06: quotering rubriek 233 in categorie III

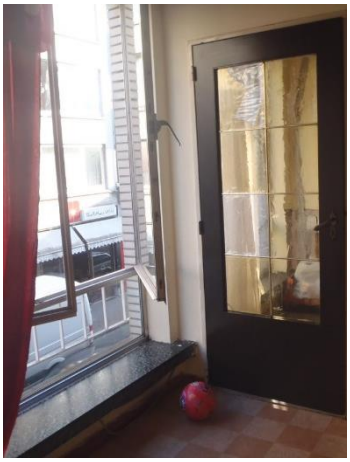




opengaand raam op plintniveau – geen borstwering

*Opmerking: dit opengaand raam met een plinthoge borstwering toont duidelijk het directe gevaar aan, wat een quotering onder categorie III logisch maakt.*

Voorbeeld Z_233_III_07: quotering rubriek 233 in categorie III






opengaand raam

met opstapmogelijkheid

borstwering zonder nut

*Opmerking 1: de vensterbank is laag en breed zodat een gemakkelijke opstap ontstaat, die bovendien een extra risico vormt voor spelende kinderen; quotering onder categorie III is logisch.*

*Opmerking 2: er is wel degelijk een borstwering aanwezig; zelfs al zou deze voldoende hoogte hebben vanaf het vloerniveau van de kamer, ze komt niet hoger dan de onderregel van het opengaand raam en vormt dus geen nuttige bijdrage.*

Voorbeeld Z_233_III_08: quotering rubriek 233 in categorie III



laag raam in een badkamer

*Opmerking: dit laag opengaand raam bij het bad vormt een ernstig risico bij het douchen, omdat de bodem van het bad nog iets hoger komt dan de vloer van de badkamer; bovendien vergroot de natte ondergrond het risico op uitglijden.*

voorbeeld Z_233_E_01: afdoende borstwering aan de buitenzijde in de raamopening




*Opmerking: dit laag opengaand raam is aan de buitenzijde (ruim hoog) afgeschermd door een metalen borstwering met verticale verdeling.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 72. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 86, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 235: de woning is niet slotvast afsluitbaar

voorbeeld Z_235_II_01: quotering rubriek 235 in categorie II



woning niet slotvast afsluitbaar

*Opmerking: de woning is afgesloten met een hangslot, wat onvoldoende privacy en veiligheid biedt aan de bewoner; er wordt gequoteerd onder categorie II.*

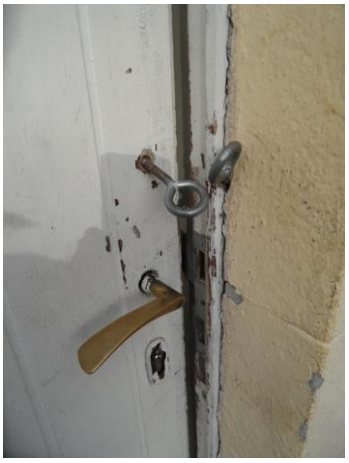
voorbeeld Z_235_II_02: quotering rubriek 235 in categorie II



woning niet slotvast afsluitbaar

*Opmerking: de slotkast van deze woning werd verwijderd, zodat de woning door de bewoner niet afgesloten kan worden; dit vormt een gebrek aan privacy en veiligheid en er wordt gequoteerd onder categorie II.*

voorbeeld Z_235_II_03: quotering rubriek 235 in categorie II


woning niet slotvast afsluitbaar

*Opmerking: de twee oogschroeven bij deze inkomdeur wijzen erop dat de deur niet met het cilinderslot, maar met een hangslot gesloten wordt; dit vormt een gebrek aan privacy en veiligheid en er wordt gequoteerd onder categorie II.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

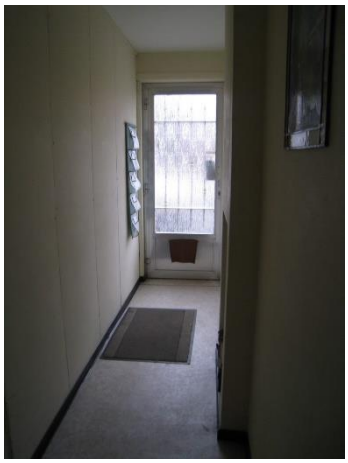
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 73. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 87, §4.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 236: de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

---

voorbeeld Z_236_I_01: quotering rubriek 236 in categorie I



brievenbussen niet afsluitbaar

*Opmerking: de brievenbussen van de vijf woongelegenheden in dit pand zijn niet afsluitbaar, wat de privacy van de bewoners schaadt, zodat gequoteerd wordt onder categorie I.*

---

voorbeeld Z_236_I_02: quotering rubriek 236 in categorie I




onduidelijke situatie met deurbellen en brievenbus

*Opmerking: het is hier in het geheel niet duidelijk welke bel voor welke bewoner dienstig is; de combinatie van drie bellen en één brievenbus is verwarrend en schaadt de privacy, zodat een quotatie onder categorie I logisch is.*

voorbeeld Z_236_I_03: quotering rubriek 236 in categorie I



deurbel doet het niet

*Opmerking: deze deurbel functioneert niet en wordt daardoor als niet aanwezig beschouwd; dit wordt gequoteerd onder categorie I.*

voorbeeld Z_236_E_1: overzichtelijke deurbellen en brievenbussen in appartementsgebouw




*Opmerking: overzichtelijke aanduiding van deurbellen en brievenbussen in een gemeenschappelijke inkomhal van een appartementsgebouw.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 74. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 91, §10, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden

---

voorbeeld Z_251_II_01: quotering rubriek 251 in categorie II





de woning bezit niet de vereiste dakisolatie (>16 m²)

---

*Opmerking: er is geen EPC aanwezig; dakisolatie ontbreekt over een groot deel van het dakvlak en wat geplaatst werd kan onmogelijk voldoen (de dikte is kleiner dan 3 cm); dit alles leidt tot een quotering onder categorie II.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 75. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 92, §5, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing

---

voorbeeld Z_252_I_01: quotering rubriek 252 in categorie I


Dubbele beglazing ontbreekt in een woonlokaal

---

*Opmerking 1: dit raam in een woonlokaal is niet voorzien van dubbele beglazing, wat gequoteerd wordt onder categorie I.*

*Opmerking 2: het raam is dermate verweerd en de enkele beglazing bovendien gebarsten, zodat ook onder rubriek 121 gequoteerd wordt, en wel onder categorie II, gezien de ernst.*

*Opmerking 3: indien dit (opengaand) raam de enige verluchtingsmogelijkheid vormt in het achtergelegen lokaal, dan zal ook onder de gepaste rubriek onder hoofdrubriek 22 gequoteerd worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 76. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 100, §5.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

---

voorbeeld K_171_I_01: quotering rubriek 171 in categorie I



ladder hoogslaper staat niet vast

*Opmerking 1: zowel ladder als hoogslaper, die structureel bevestigd is aan de muur, zijn voldoende veilig, maar de ladder hoort vast te staan; een quotatie onder cat. I volstaat.*

---

voorbeeld K_171_II_01: quotering rubriek 171 in categorie II



Leuning trap onveilig

*Opmerking: de leuning aan deze mezzaninetrap is onvoldoende veilig; op het onderste trapdeel is de herstelling niet vakkundig (te licht en te open); een quotatie onder categorie II is vereist.*

voorbeeld K_171_III_01: quotering rubriek 171 in categorie III

 onveilige hoogslaper zonder trap

*Opmerking 1: de constructie van de hoogslaper is bijzonder licht; bovendien is er geen enkele beveiliging tegen vallen en is er geen vaste toegangsmogelijkheid; dit alles leidt tot een gevaarlijke situatie en vereist een quotatie in categorie III.*

*Opmerking 2: het gastoestel tegen de muur is van het type B, wat niet mag opgesteld zijn in een kamer; ook dit is een gebrek van categorie III in rubriek 227.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 77. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 102, §7.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 181: lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

---

voorbeeld K_181_I_01: quotering rubriek 181 in categorie I



lavabo hangt los van de muur

*Opmerking 1: de bevestiging van deze lavabo aan de muur voldoet niet, zodat quotatie onder cat. I nodig is.*

*Opmerking 2: indien in de kamer een gootsteen aanwezig is, wordt er evenwel geen quotatie gegeven, vermits de hinder beperkt is.*

---

voorbeeld K_181_II_01: quotering rubriek 181 in categorie I




lavabo onbestaand

*Opmerking 1: deze lavabo is dermate ondeskundig gemonteerd dat hij als niet bestaand beschouwd kan worden, zodat quotatie onder cat. II nodig is.*

Opmerking 2: beschadigingen aan vloertegels en binnenmuren leiden tot bijkomende quotaties.

voorbeeld K_181_E_01: gootsteen zonder gebreken voldoet


lavabo en gootsteen aanwezig in de kamer

*Opmerking: deze gootsteen doet tegelijkertijd dienst als lavabo; warm en koud drinkbaar water zijn aanwezig en het toestel is correct aangesloten op de afvoer.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

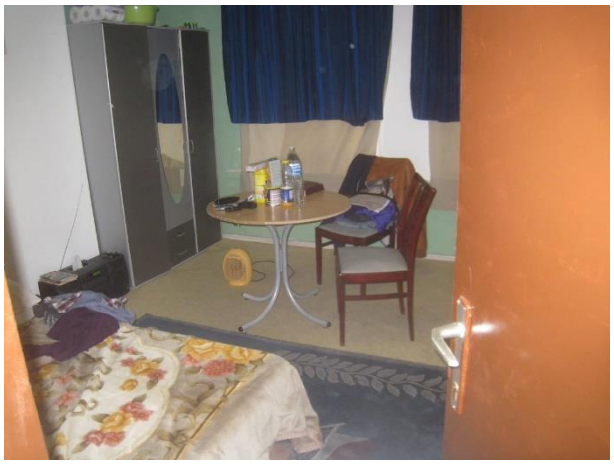
Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 78. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 105, §3.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 201: er is geen **vast** verwarmingsapparaat in de kamer

---

voorbeeld K_201_III_01: quotering rubriek 201 in categorie III

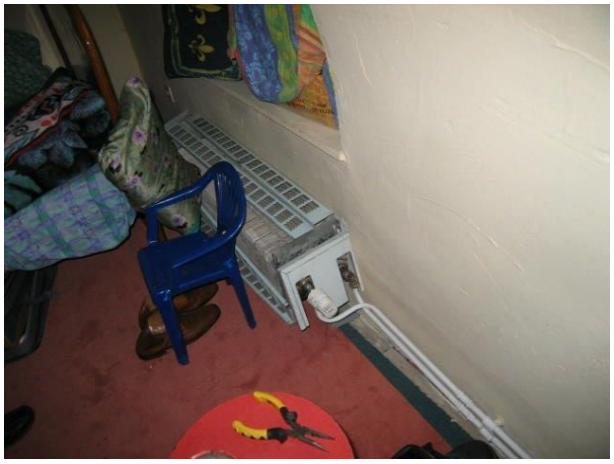




geen vast verwarmingsapparaat aanwezig

*Opmerking: deze kamer wordt verwarmd met een mobiele elektrische radiator, wat geen vast verwarmingsapparaat is, en bovendien niet op een apart circuit is aangesloten; daarom wordt gequoteerd onder categorie III.*

voorbeeld K_201_O_01: rubriek 201, geen quotering maar bijkomende opmerking



radiator beschadigd

*Opmerking: deze kamer wordt verwarmd met een vaste radiator, die deel uitmaakt van een centrale verwarming, maar de behuizing van de radiator is ernstig beschadigd; dit wordt als opmerking genoteerd.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 79. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 108, §3.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen

voorbeeld K_241_E_01: wandmeubel met opklapbaar bed



wandmeubel met opklapbaar bed

*Opmerking: de aanwezigheid van dit wandmeubel met opklapbaar bed met een grootte van minstens 2 m² laat toe dat bij de berekening van de nettovloeroppervlakte gebruik mag gemaakt worden van de afwijkingsregel structureel plaatsbesparende maatregel; daardoor mag de nettovloeroppervlakte van deze kamer verhoogd worden met 2 m².*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 80. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 109, §2.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 252: de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing

---

voorbeeld K_252_I_01: quotering rubriek 252 in categorie I


Dubbele beglazing ontbreekt in een woonlokaal

---

*Opmerking 1: dit raam in een woonlokaal is niet voorzien van dubbele beglazing, wat gequoteerd wordt onder categorie I.*

*Opmerking 2: het raam is dermate verweerd en de enkele beglazing bovendien gebarsten, zodat ook onder rubriek 121 gequoteerd wordt, en wel onder categorie II, gezien de ernst.*

*Opmerking 3: indien dit (opengaand) raam de enige verluchtingsmogelijkheid vormt in het achtergelegen lokaal, dan zal ook onder de gepaste rubriek onder hoofdrubriek 22 gequoteerd worden.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 81. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 112, §3.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 292: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

---

voorbeeld K_291_II_01: quotering rubriek 291 in categorie II



lekkende sifon onder gootsteen

*Opmerking: onder de gootsteen is een correct geplaatste reukafsluiter (sifon) aanwezig, maar hij lekt, wat als gebrek onder categorie II gequoteerd wordt.*

---

voorbeeld K_291_III_01: quotering rubriek 291 in categorie III



keukenfunctie niet aanwezig

*Opmerking 1: de keukenfunctie is niet aanwezig: er is wel een gootsteen aanwezig maar er is geen kookgelegenheid; er is geen mogelijkheid om een elektrische kookplaat of komfoor/gaskookplaat te plaatsen en aan te sluiten; de microgolfoven voldoet niet als kookgelegenheid; daarom wordt onder categorie III gequoteerd.*

*Opmerking 2: het noodzakelijke vrije stopcontact is aanwezig naast de microgolfoven maar wordt via een verdeelstekker ook gebruikt voor een koffietoestel en een waterverwarmer; de belasting op de kring dient te worden nagekeken en leidt potentieel tot verdere quotaties, maar zeker tot een opmerking.*

voorbeeld K_291_E_01: compacte keukenfunctie die voldoet


keukenfunctie aanwezig in de kamer

*Opmerking: in deze compacte keuken zijn alle noodzakelijke vereisten aanwezig (links bevinden zich twee kookplaten) en mag dus gesproken worden van een volwaardige keukenfunctie; bovendien zijn er twee vrije stopcontacten (één zou volstaan); de microgolfoven (die hier als ingebouwd beschouwd wordt) wordt niet aanvaard als kooktoestel.*

voorbeeld K_291_E_02: keukenfunctie, voorzien van de noodzakelijke elementen


keukenfunctie aanwezig in de kamer

*Opmerking: wat eruitziet als een lavabo, is in feite een keuken, want alle noodzakelijke elementen voor een keuken zijn aanwezig: gootsteen met drinkbaar water, aangesloten op een afvoer (via een sifon) met ernaast een aanrecht waar plaats is voor een afdruiprekje en een kookplaat.*

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van <datum> houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen voor woningkwaliteitsbewaking.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Getekend door: Matthias Diependaele (Sign
Getekend op: 2020-08-28 07:51:26 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE