



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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.4, derde lid.

Vormvereisten

De volgende vormvereiste is vervuld:

- de Raad van State heeft advies gegeven op ...(datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

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 die een conformiteitsonderzoek uitvoert en die daarbij een technisch verslag als vermeld in artikel 3.4, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hanteert.

Art. 2. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen: het verslag waarvan het model is opgenomen in bijlage 5, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd;
- 2° technisch verslag voor seizoensarbeiders: het verslag waarvan het model is opgenomen in bijlage 6, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd;
- 3° technisch verslag voor zelfstandige woningen: het verslag waarvan het model is opgenomen in bijlage 4, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd;
- 4° toilet: een op de vloer staand of aan de wand hangend toestel, doorgaans vervaardigd uit sanitair porselein of keramiek dat is bestemd voor het opvangen en wegspoelen van urine en ontlasting.

Art. 3. Tenzij anders bepaald, beoordeelt de woningcontroleur de kwaliteit van woningen bij het uitvoeren van een conformiteitscontrole op basis van visuele vaststellingen.

Art. 4. De woningcontroleur quoteert een gebrek slechts in één categorie.

Art. 5. De woningcontroleur gebruikt het vak voor opmerkingen in het technisch verslag om zijn quoterings te verduidelijken en kan daarin bijkomende opmerkingen formuleren voor het melden van een vaststelling van een situatie die storend of hinderlijk kan zijn, maar die geen veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt en die niet als een gebrek wordt gequoteerd.

Art. 6. De woningcontroleur geeft geen advies over het herstel van de vastgestelde gebreken. Hij houdt rekening met voorgaande recente technische verslagen en gaat na of eerder gequoteerde gebreken deugdelijk zijn hersteld.

Art. 7. De woningcontroleur beperkt zijn onderzoek tot de conformiteit van de woning met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en onderzoekt de conformiteit van installaties met andere regelgeving niet.

Art. 8. De woningcontroleur raadpleegt de toelichting in het technisch handboek van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Titel 2. Technisch verslag voor zelfstandige woningen

Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied

Art. 9. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen door een woningcontroleur.

Hoofdstuk 2. Deel B: Gebouw – Hoofdrubriek 1 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 10. §1. In rubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de dakstructuur als het geheel van structurele elementen die de belastingen die op het dak aangrijpen, opvangen en afleiden naar de onderliggende constructie. Een beoordeling van de buitendakse schouw is in deze rubriek inbegrepen. 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Bij de vaststelling van gebreken aan de buitendakse schouw, kijkt de woningcontroleur ook na of hierdoor een risico op CO-vergiftiging bestaat en

quoteert dit afzonderlijk in rubriek 227 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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

Gevaar voor bewoners, omwonenden of voorbijgangers neemt de woningcontroleur als bijkomende opmerking op in het technisch verslag. Ernstige gevallen kunnen een quotering als gebrek krijgen in rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen. Als 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, 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 als er niets wordt ondernomen.

Een gebrek in rubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, 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 bouwstructuur.

Een gebrek in rubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 12 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 11. §1. In rubriek 12 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd.

§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, die bij dit besluit is gevoegd.

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

Hoofdstuk 3. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 2 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 12. In hoofdrubriek 2 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

beoordeelt de woningcontroleur de buitenmuren en gemeenschappelijke muren van een gebouw, zowel op het vlak van stabiliteit, in rubriek 21, als van vocht, in rubriek 22.

De stabiliteit van binnenmuren valt onder rubriek 31 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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.

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

De woningcontroleur 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 13. §1. In rubriek 21 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 5, die bij dit besluit is gevoegd.

§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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 22 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 14. §1. In rubriek 22 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en de gemeenschappelijke muren van het gebouw in het gemeenschappelijk deel 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 7, die bij dit besluit is gevoegd.

§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 ($< 0,3 \text{ m}^2$) 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 $0,3 - 3 \text{ m}^2$.

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 3 m^2 ;
- 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 4. Deel B: Gebouw – Hoofdrubriek 3 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 15. In hoofdrubriek 3 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de binnenmuren van een gebouw, zowel op het vlak van stabiliteit, in rubriek 31, als van vocht, in rubriek 32.

De woningcontroleur onderzoekt het 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.

De woningcontroleur 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.

De 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 16. §1. In rubriek 31 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 9, die bij dit besluit is gevoegd.

§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 alleen 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 32 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 17. §1. In rubriek 32 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 ($< 0,3 \text{ m}^2$) schimmel aanwezig;
- 3° het kan op korte termijn een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als het om een actief lek gaat, of er duidelijk zichtbaar schimmelvorming aanwezig is met een oppervlakte van $0,3$ tot 3 m^2 of als aan al de volgende voorwaarden 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 3 m^2 ;
- 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 5. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 4 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 18. In hoofdrubriek 4 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de draagvloeren van een gebouw op het vlak van stabiliteit.

Bij de beoordeling onderzoekt de woningcontroleur het 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 in rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor de onderste draagvloeren en in rubriek 162 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor de tussenvloeren.

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

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

Afdeling 2. Rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 19. §1. In rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de draagvloeren van de binnenstructuur van het gebouw.

De in rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 12, die bij dit besluit is gevoegd.

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 alleen verdiepingvloeren 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 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 6. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 5 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 20. In hoofdrubriek 5 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen wordt de elektriciteitsinstallatie onderzocht en de daarbij horende gebreken.

Gebreken die een risico op brand inhouden worden alleen in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeeld.

Als het gebouw slechts één woning omvat worden de gebreken gerelateerd aan elektrocutiegevaar alleen in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 alleen in de woning voordoen en alleen een gevaar opleveren voor de bewoners van de individuele woning, worden ze in rubriek 195 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeeld en niet in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen;
- 2° als de gebreken zich buiten de individuele woningen voordoen, worden ze beoordeeld in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Afdeling 2. Rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 21. §1. In rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 zijn instemming.

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

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

De woningcontroleur quoteert in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 lig-, zit- of stortbad;
- 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 afgeschermd 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 omdat de nominale stroom van de zekering is te groot voor de doorsnede van de geleider.

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;
- 2° het keuringsattest ontbreekt bij nieuwbouw, nieuwe installaties, verzwaaring of verkoop;
- 3° ontbrekende afdekplaatjes naast automatische zekeringen in een verdeelkast, als 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 woning een degelijke verdeelkast met de nodige verliesstroomschakelaars en zekeringen;

- 5° er is geen aanduiding van de kringen in een verdeelkast die dient voor meerdere entiteiten;
- 6° de verdeelkast kan niet worden afgesloten doordat de deur in het deurkader ontbreekt of ernstig beschadigd is.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 14, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 7. Deel B: Gebouw – Hoofdrubriek 6 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 22. In hoofdrubriek 6 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de gas- of stookolie-installatie en de daarbij horende gebreken.

Afdeling 2. Rubriek 61 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 23. §1. In rubriek 61 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie 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 zijn instemming.

§2. De woningcontroleur quoteert alleen gebreken die een risico op brand of ontploffing inhouden.

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 stookolieleiding;
 - 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) opstapeling van meer dan twee gasflessen per toestel in de woning;
 - d) volle of lege recipiënten voor stookolie of petroleum opgestapeld in de woning;
 - e) 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.

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 toevoer van verbrandingslucht of afvoer van rookgassen bij verbrandingstoestellen met kamerluchtafhankelijke werking worden gequoteerd in rubriek 227 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 15, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 8. Deel B: Gebouw – Hoofdrubriek 7 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 24. In hoofdrubriek 7 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de afsluitbaarheid van de toevoer van drinkbaar water in het gebouw.

Afdeling 2. Rubriek 71 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 25. Als de hoofdkraan niet bereikbaar of afsluitbaar is voor alle bewoners binnenin het gebouw, wordt rubriek 71 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

Als de watervoorziening is afgesloten door de leverancier worden de sanitaire functies als niet aanwezig beschouwd en wordt het gebrek gequoteerd in hoofdrubriek 18 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De woningcontroleur quoteert het gebrek in rubriek 71 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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.

De woningcontroleur 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 9. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 8 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 81 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 26. De woningcontroleur vinkt rubriek 81 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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.

De woningcontroleur die die rubriek 81 aanvinkt vermeldt in het vak voor opmerkingen de elementen waarop volgens het brandweerverslag of het rapport de brandonveiligheid gebaseerd is en 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 zelf en niet als bijlage op voorwaarde dat de brandtoezichter ook woningcontroleur is.

De woningcontroleur quoteert rubriek 81 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen niet als het brandweerverslag gunstig is onder voorwaarden.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 17, die bij dit besluit is gevoegd.

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 2. Rubriek 82 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 28. §1. De woningcontroleur vinkt rubriek 82 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aan als het gebouw niet voldoet aan de rookmeldersverplichting.

De woningcontroleur vinkt de rubriek 82 alleen aan als gebouw en woning samenvallen.

De woningcontroleur vinkt tekortkomingen op het vlak van de rookmeldersverplichting in een individuele woning aan in rubriek 261 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen als de woning met minstens één andere entiteit deel uitmaakt van een gebouw, en gebruikt rubriek 82 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen alleen voor eventuele gebreken buiten de individuele woningen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

§2. De gebreken in rubriek 82 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen behoren tot categorie II. Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° minstens één vereiste rookmelder ontbreekt;
- 2° een aangebrachte vereiste rookmelder is door een handeling of manipulatie niet functioneel.

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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 83 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 29. In rubriek 83 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen quoteert de woningcontroleur alleen veiligheids- of gezondheidsrisico's die niet in de andere rubrieken voorkomen. De beoordeling van gebreken in deze rubriek heeft betrekking op alle onderdelen van de woning.

De woningcontroleur quoteert een gebrek in rubriek 83 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen bij een ernstige bedreiging van de veiligheid

of gezondheid van de bewoners in categorie III en alleen 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 30. Bij een vermoeden van een ander 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 31. In hoofdrubriek 10 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare onderzijde van 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 hogerliggend lokaal.

De in hoofdrubriek 10 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 20, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 101 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 32. §1. In rubriek 101 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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 0,3 m²;

- 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 een derde en twee derde 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 twee derde 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 102 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 33. §1. In rubriek 102 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De woningcontroleur beoordeelt zichtbare vochtschade aan de zichtbare onderzijde van daken en vlakke of hellende plafonds 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 0,3 m²;
- 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 woning;
- 2° tussen een derde en twee derde 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 impact op het plafond van de woning;
- 2° meer dan twee derde van het plafond heeft zichtbare schade door condensatie of er is schimmeligroei 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, zoals in het geval van gevolgschade op muren.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 22, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 103 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 34. §1. In rubriek 103 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de zichtbare onderkant van daken en bovenste plafonds van de woning. Als er zich boven de woning een andere woning bevindt, dan wordt het plafond van de te onderzoeken woning onder deze rubriek beoordeeld.

De in die rubriek te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 23, die bij dit besluit is gevoegd.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:
 - a) afgefallen 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° het ontbreken van de noodzakelijke afwerking in woonlokalen 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. Als de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, gebeurt de quotatie niet in rubriek 103 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen maar in rubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor stabiliteit en rubriek 101 of rubriek 102 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem opgelost is, maar er nog gevolgschade zichtbaar is, wordt dit in rubriek 103 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd. Als vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar alleen een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 24, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 11. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 35. In hoofdrubriek 11 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. De woningcontroleur beoordeelt de muren als buitenmuren als die effectief in contact staan met de buitenlucht. De woningcontroleur beoordeelt de muren als gemeenschappelijke scheidingsmuren als de muren binnenin het gebouw de scheiding vormen tussen de woning en een naastliggende woning of gemeenschappelijk deel, of als de muren de scheiding vormen tussen de woning en een naastliggend gebouw.

De in die hoofdrubriek te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 25, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 111 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 36. §1. In rubriek 111 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De woningcontroleur 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 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 woning;
- 2° tussen een derde en twee derde van deze muren heeft zichtbare schade waarbij voor opstijgend vocht de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend is en 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 woning;
- 2° meer dan twee derde van deze muren heeft zichtbare schade door doorslaand vocht of er is schimmelmicrobiële groei 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 26, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 112 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 37. §1. In rubriek 112 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De woningcontroleur 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° 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 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 schimmelmicrobiële groei 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 woning;
- 2° tussen een derde en twee derde 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 impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning;
- 2° meer dan twee derde van deze muren heeft zichtbare schade door condensatie of er is schimmelmicrobiële groei 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 113 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 38. §1. In rubriek 113 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. Als er zich naast de woning een andere woning bevindt, wordt ook die scheidingsmuur tussen de woningen als buitenmuur beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

De woningcontroleur beoordeelt de afwerking van de buitenmuren aan de binnenzijde van de woning visueel op zichtbare gebreken.

De in rubriek 113 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 28, die bij dit besluit is gevoegd.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:
 - 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° het ontbreken van de noodzakelijke afwerking in woonlokalen 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, gebeurt de quotatie alleen in rubriek 21 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor stabiliteit, rubriek 111 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor opstijgend of doorslaand vocht, of rubriek 112 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor condenserend vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in rubriek 113 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd. Als de vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar alleen een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 12. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 12 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 39. In hoofdrubriek 12 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan ramen en deuren van de woning, 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 alleen over ramen en deuren in het omhulsel van de woning van de woning.

Gebreken aan binnendeuren of binnenramen worden aangevinkt in rubriek 153 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen. Gebreken aan deuromlijstingen en afdeklijsten worden gequoteerd in rubriek 113 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen. Als een borstwering ontbreekt of te laag is bij een raam op een verdieping, wordt dit gequoteerd in rubriek 233 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De in hoofdrubriek 12 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 121 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 40. §1. In rubriek 121 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan ramen en deuren van de woning. Alle invullingen van gevelopeningen met materialen verschillend van de gevelmaterialen worden hier beoordeeld.

De te beoordelen onderdelen moeten regen- en winddicht zijn, structureel en duurzaam zijn 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, lichtkokers 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 alleen 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 13. Deel C: woning - Hoofdrubriek 13 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 41. In hoofdrubriek 13 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de onderste draagvloeren van de woning op het vlak van vochtschade in rubriek 131 en op het vlak van afwerking in rubriek 132. De woningcontroleur beoordeelt hiervoor 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen. Als 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, in rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, samen met de eventuele andere draagvloeren in het gebouw of de woning.

De in hoofdrubriek 13 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 131 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 42. In rubriek 131 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke vochtschade aan de onderste vloeren van de woning. Andere gebreken aan deze vloeren worden behandeld in rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De woningcontroleur 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.

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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 43. §1. In rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke schade aan de afwerking van de onderste vloeren van de woning.

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 in rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 34, die bij dit besluit is gevoegd.

§2. Alleen 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 verwerking, waaronder:
 - a) ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking;
 - b) ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking;
 - c) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering of uitrafeling op meerdere plaatsen;
 - d) schade als gevolg van onder meer brand, vandalisme;
- 2° het ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties, waaronder:
 - a) de bestaande vloerbedekking werd geheel of gedeeltelijk verwijderd maar niet vervangen;
 - b) soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen weggebroken;
 - 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 rol.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 35, die bij dit besluit is gevoegd.

§3. De woningcontroleur beoordeelt deze vloeren visueel aan de binnenzijde van de woning op zichtbare gebreken.

Als de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan wordt dit gequoteerd in rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor stabiliteit of rubriek 131 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd. Als vochtschade duidelijk opgedroogd is en een normaal en veilig gebruik van de vloer mogelijk is, quoteert de woningcontroleur dit niet, maar maakt hij een bijkomende opmerking.

Hoofdstuk 14. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 14 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 44. In hoofdrubriek 14 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de kelder van de woning op het vlak van vochtschade in rubriek 141. Het betreft die kelders waar zich de gebruikelijke kelderfuncties bevinden, zoals een berging en een technische ruimte. Als er zich

woonruimten in de kelder bevinden, worden deze niet onder deze hoofdrubriek 14 beoordeeld, maar onder de respectievelijke rubrieken van deel B en deel C van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Bij gemeenschappelijke kelders, zoals kelderboxen, wordt alleen het gedeelte dat door de bewoners van de onderzochte woning gebruikt wordt, onderzocht. De gemeenschappelijke trappen en gangen om die privatieve kelder te bereiken, worden beoordeeld in rubriek 171 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Als 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen en worden de gebreken toegekend aan alle betreffende woningen.

De in hoofdrubriek 14 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 36, die bij dit besluit is gevoegd.

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 45. §1. In rubriek 141 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur vochtschade aan keldermuren of -vloeren en gaat 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, wordt bijkomend gequoteerd onder rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen omwille van het risico op elektrocutie of onder rubriek 61 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

§2. 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.

§3. Het gebrek behoort tot categorie I als hinder mogelijk is maar geen risico bestaat op het vlak van veiligheid en gezondheid. 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.

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.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° er vloeit water doorheen de keldermuren;
- 2° de keldervloer staat geheel onder water ongeachte de hoogte van de waterstand;
- 3° kelderzwam of huiszwam wordt aangetroffen.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 37, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 15. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 15 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 46. In hoofdrubriek 15 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de binnenwanden van de woning 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 beoordeeld.

De in hoofdrubriek 15 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 38, die bij dit besluit is gevoegd.

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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

Afdeling 2. Rubriek 151 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 47. §1. In rubriek 151 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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.

Als schade zichtbaar is door vocht dat door een wand komt, zoals bij een lek in een stortbad of een waterleiding, wordt dat ook in rubriek 151 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen opgenomen.

§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 opstijgend of doorslaand vocht over minder dan een derde 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 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 een derde en twee derde van de muren hebben zichtbare schade door doorslaand of opstijgend vocht, waarbij voor opstijgend vocht de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend is en 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 binnenwanden van de woning;
- 2° de muren hebben zichtbare schade door doorslaand vocht over meer dan twee derde van de totale oppervlakte of door opstijgend vocht over meer dan twee derde 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 152 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 48. §1. In rubriek 152 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De beoordeling gebeurt 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 duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht en er is hoogstens beperkt, op een oppervlakte van minder dan 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 een derde en twee derde 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 impact op de binnenwanden van de woning;
- 2° deze muren hebben zichtbare schade door condensatie op een gezamenlijke oppervlakte van meer dan twee derde 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 of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 40, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 153 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 49. §1. In rubriek 153 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de zichtbare binnenkant van de binnenwanden in de woning.

Als 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 het buitenste omhulsel van de woning.

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

De in rubriek 153 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 41, die bij dit besluit is gevoegd.

De woningcontroleur beoordeelt de binnenwanden op zichtbare gebreken, behalve als deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotering in rubriek 31 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor stabiliteit, rubriek 151 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor opstijgend vocht of rubriek 152 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor condenserend vocht.

Behang en schilderwerk maken nooit deel uit van de noodzakelijke afwerking en kunnen dus nooit beoordeeld worden, in welke staat ze zich ook bevinden.

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

§2. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:
 - a) afgefallen 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. Alleen een zichtbare uitbuiking van pleisterwerk of een schuine stand van een lambrisering kan tot quotatie leiden.

De woningcontroleur quoteert onder deze rubriek ook ernstige gebreken aan binnendeuren en binnenramen en aan eventuele randafwerkingen of bedieningselementen ervan. Het gebrek is ernstig als 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.

Als een binnendeur tussen twee woonlokalen ontbreekt, volstaat een bijkomende opmerking. Een ontbrekende toiletdeur wordt als gebrek gequoteerd in rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, als door het ontbreken van die deur een directe verbinding met een woonlokaal ontstaat.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit onder rubriek 153 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 42, die bij dit besluit is gevoegd.

§3. Als vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt er niet gequoteerd maar alleen een bijkomende opmerking gemaakt.

Hoofdstuk 16. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 16 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 50. In hoofdrubriek 16 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de tussenvloeren van de woning op het vlak van de afwerking. Gebreken aan de afwerking van de onderzijde van de tussenvloeren, die de 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.

Alleen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

De in hoofdrubriek 16 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 43, die bij dit besluit is gevoegd.

De woningcontroleur beoordeelt 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen en rubriek 132 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd.

Zoldervloeren zijn ook tussenvloeren. Als de zolder bereikbaar is, wordt dus ook de zoldervloer beoordeeld. Als de zolder niet veilig bereikbaar is, wordt alleen de onderzijde van de zoldervloer beschouwd.

Voor de beoordeling van de stabiliteit van tussenvloeren, gebruikt de woningcontroleur rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Afdeling 2. Rubriek 161 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 51. §1. In rubriek 161 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke 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 beoordeeld in rubriek 103 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De in rubriek 161 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 44, die bij dit besluit is gevoegd.

Als er boven de woning een andere woning ligt, wordt schade aan de afwerking van het plafond gequoteerd in rubriek 103 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Gebreken aan schilderwerk of behang worden niet gequoteerd.

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

De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 161 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen de plafonds van de tussenvloeren visueel op zichtbare gebreken, tenzij deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quoterings in rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor stabiliteit en in rubriek 131 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor vochtschade.

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

§2. De woningcontroleur quoteert alleen 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, of verwerking:
 - a) afgefallen 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 pleisterwerk en randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 45, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 162 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 52. §1. In rubriek 162 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke gebreken aan de afwerking van de

bovenzijde van de tussenvloeren van de woning, behalve vochtschade. Door vochtschade veroorzaakte gebreken worden beoordeeld in rubriek 131 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De in rubriek 162 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 46, die bij dit besluit is gevoegd.

Als de woning zich op de verdieping bevindt, wordt die feitelijke verdiepingvloer 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.

Als de gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht, quoteert de woningcontroleur de gebreken niet in rubriek 161 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, maar in rubriek 41 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor stabiliteit of rubriek 131 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor vochtschade.

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

§3. De woningcontroleur quoteert alleen 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 verwerking:
 - a) ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking;
 - b) ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking;
 - c) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering of uitrafeling op meerdere plaatsen;
 - d) door houtetende insecten aangetaste vloerbedekking;
 - e) schade als gevolg van onder meer brand, vandalisme;
- 2° ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:
 - a) de bestaande vloerbedekking werd geheel of gedeeltelijk verwijderd maar niet vervangen;
 - b) soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen weggebroken;
 - 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 rol.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in rubriek 162 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd. Als vochtschade duidelijk opgedroogd is

en een normaal en veilig gebruik van de vloer mogelijk is, wordt niet gequoteerd maar alleen een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 47, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 17. Deel C: Woning – Hoofdrubriek 17 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 53. In hoofdrubriek 17 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de trappen, overlopen en borstweringen van de woning op het vlak van veiligheid. Liften worden in deze hoofdrubriek niet beoordeeld. De leuning van de trappen worden mee beoordeeld en zijn een essentieel onderdeel vanuit het oogpunt van veiligheid. Als een overloop langs het trapgat verdergaat, zorgt een veilige en stabiele borstwering ervoor dat het trapgat is afgeschermd.

Afdeling 2. Rubriek 171 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 54. §1. In rubriek 171 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid en het gebruikscomfort van alle trappen, overlopen en borstweringen, die liggen binnenin de woning. Het betreft hier elk type van trap, met inbegrip van de leuning, overloop en borstweringen. Dit zijn zowel huistrappen als korte verbindingstrappen, maar ook trappen naar en afschermingen van mezzanines en hoogslapers.

De woningcontroleur gaat ook na of de verticale verbindingen naar woonlokalen en naar lokalen waarvan het gebruik tot de gewoonlijke huishoudelijke routine behoort, mogelijk zijn via een vaste trap.

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

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

De in rubriek 171 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 48, die bij dit besluit is gevoegd.

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

- 1° de algemene toestand van de trap, treden, leuning en borstwering;
- 2° welke ruimten worden verbonden;
- 3° de directe omgeving waar de trap begint en waar de trap bovenkomt, en de overloop.

- Bij het belopen van de trap, als dit veilig kan, let de woningcontroleur op:
- 1° de stevigheid van de trap in zijn geheel en alle onderdelen zoals 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.

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 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.

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. In studentenkamers kunnen hoogslapers ook toegankelijk zijn via steilere trappen of ladders, als deze voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in rubriek 171 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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) de hoogte ervan bedraagt minstens 75 cm;
 - b) zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
 - c) de onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen;
 - d) eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen;
 - e) als een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.

§3. 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 de volgende gebreken:

- 1° beperkte gebreken aan de trap of de leuning zoals een enkele oneffen trede onderaan de trap of 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.

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 betekent;
- 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 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° beschadigde of deels losgekomen trapbekledingen;
- 5° een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap.

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° een vereiste trap ontbreekt;
- 2° meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden;
- 3° combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals te steil, losse trapbekleding, wankel leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 49, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 18. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 18 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 55. §1. In hoofdrubriek 18 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de voorzieningen van de sanitaire functie, met name badkamer en toilet, 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, waarbij loden leidingen niet toegestaan zijn voor de aanvoer van drinkwater en het geheel hygiënisch is;
- 3° de aanwezigheid en bruikbaarheid van de nodige toestellen in de diverse functies.

§2. Er is een keukenfunctie aanwezig als de volgende drie elementen aanwezig zijn:

- 1° een gootsteen met toevoer van koud water en een aansluiting via een reukafsluiter op het rioleringsnet waarbij de gootsteen bestaat uit een spoelbak met afdruiptrek of ruimte voor een afdruiptrek;
- 2° leiding- of putwater dat geschikt is voor consumptie, waarbij:
 - a) leidingwater per definitie geschikt is voor consumptie;
 - b) putwater geschikt is voor consumptie als 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.

Er is een badfunctie aanwezig als er een lig-, zit- of stortbad aanwezig is, voorzien van een toevoer van koud en warm water en via een reukafsluiter aangesloten op een afvoersysteem.

Er is een toiletfunctie aanwezig als er een toilet aanwezig is met waterspoeling, via een reukafsluiter aangesloten op een afvoersysteem.

§3. 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 of verzamelleiding kan leiden tot het quoteren van alle functies die aan deze gebrekkige afvoerleiding gekoppeld zijn.

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

Het ontbreken van een reukafsluiter bij een gootsteen, bad, lavabo en toilet wordt gequoteerd als een gebrek. De reukafsluiter moet bestaan uit een verbinding van vaste buizen, en zodanig opgebouwd zijn 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.

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

Afdeling 2. Rubriek 181 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 56. §1. In rubriek 181 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de lavabo in de woning. Als de lavabo beschadigd is of gebreken vertoont, wordt deze rubriek aangevinkt.

De woningcontroleur beoordeelt rubriek 181 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen in samenhang met rubriek 182 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen en quoteert gebreken aan de lavabo alleen als ook de gootsteen ontbreekt of als de gootsteen in die mate gebreken vertoont dat hij als onbestaand wordt beschouwd.

Als een gootsteen aanwezig is, al dan niet met gebreken, wordt verondersteld dat deze ook dienst kan doen als lavabo, en kan rubriek 181 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen niet aangevinkt worden.

§2. Mogelijke gebreken aan de lavabo die in rubriek 181 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 182 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 57. §1. In rubriek 182 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de keukenfunctie, de opstelling van een gootsteen en de aanwezigheid van de kookmogelijkheid. Als een gootsteen of kookmogelijkheid ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 182 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

De woning beschikt alleen over een kookmogelijkheid als 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 alleen aanwezig als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° er is een gootsteen geplaatst: een stenen, metalen of kunststof spoelbak met ruimte voor een afdruiptrek 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;
- 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.

De keukenfunctie is niet aanwezig als er geen 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 alleen in aanmerking als de nodige ruimte beschikbaar is om het toestel en de gasfles veilig te kunnen plaatsen.

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

- 1° de gootsteen is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of is zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;
- 2° de gootsteen is niet aangesloten op de toevoer van drinkwater;
- 3° de gootsteen is niet aangesloten op een afvoerleiding;
- 4° er is geen reukafsluiter aanwezig.

De gootsteen vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- 1° de gootsteen vertoont een beperkte, hinderlijke beschadiging;
- 2° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op de gootsteen 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.

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

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, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 183 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 58. In rubriek 183 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de badfunctie.

Een lig-, zit-, of stortbad is een essentieel onderdeel van elke woning.

Als dit ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt die aangevinkt.

Als de badfunctie in de woning aanwezig is, maar niet vorstvrij is opgesteld, wordt dit gequoteerd in rubriek 184 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

- Een badfunctie is niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:
- 1° het lig-, zit- of stortbad is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;
 - 2° de badfunctie is alleen bereikbaar via de buitenomgeving, zelfs al is die overdekt;
 - 3° het lig-, zit- of stortbad is niet aangesloten op de watertoevoer met zowel koud als warm water;
 - 4° het lig-, zit- of stortbad is niet aangesloten op een afvoerleiding;
 - 5° er is geen reukafsluiter aanwezig.

- Een badfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:
- 1° het lig-, zit- of stortbad vertoont een ernstige beschadiging maar is wel bruikbaar;
 - 2° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het lig-, zit- of stortbad 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.

Een lig-, zit- of stortbad met gebreken behoort tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft.

Het ontbreken van een lig-, zit- of stortbad in de woning, of gebreken daaraan die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is, zijn gebreken van categorie III.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 52, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 5. Rubriek 184 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 59. Om een minimaal thermisch comfort te bieden, is het noodzakelijk dat de badfunctie in de woning ondergebracht is in een vorstvrij en verwarmbaar lokaal. Als dit niet het geval is, wordt rubriek 184 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

De badfunctie vereist niet noodzakelijk een specifiek daarvoor bedoeld lokaal. Als zich in de woning een bad of douche bevindt, al dan niet in een badkamer, is aan de minimale vereisten van de badfunctie voldaan.

Een ingesloten badkamer wordt als vorstvrij beschouwd. Geen verwarming of geen bijverwarming die correct kan worden aangesloten is geen reden tot quoterig.

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

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

Als een badkamer alleen via een buitenruimte bereikbaar is, wordt steeds gequoteerd in categorie III van rubriek 183 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen wegens het niet aanwezig zijn van de badfunctie, ook al is er verwarming of isolatie aanwezig.

Als rubriek 184 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen wordt aangevinkt, is quoterings in de rubrieken betreffende energetische prestatie nog mogelijk, met name rubriek 251 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor de dakisolatienorm en rubriek 252 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen voor de dubbelglasnorm.

Afdeling 6. Rubriek 185 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 60. §1. In rubriek 185 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur het toilet. Een toilet is een essentieel onderdeel van elke woning. Als het toilet ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 185 aangevinkt.

Als het lokaal voor het toilet niet volledig afgescheiden is van de woonlokalen en de keuken wordt dit beoordeeld in rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Slechts één functionerend toilet 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 de woningcontroleur wel een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen. Als 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 toilet 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.

De toiletfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- 1° het toestel vertoont een ernstige beschadiging maar is nog bruikbaar;
- 2° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;
- 3° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;
- 4° de toevoerleiding lekt;
- 5° het spoelmechanisme is defect.

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

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

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 54, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 7. Rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 61. Rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen wordt aangevinkt als het toilet niet in een ruimte geplaatst is die volledig is afgescheiden van de woonlokalen en de keuken.

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

Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen zijn:

- 1° het toilet staat vrij opgesteld in een woonlokaal of keuken;
- 2° een wand tussen de toiletruimte en een woonlokaal of keuken ontbreekt;
- 3° een wand tussen de toiletruimte en een woonlokaal of keuken 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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 55, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 19. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 19 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 62. In hoofdrubriek 19 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de elektrische installatie in de woning 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd.

Afdeling 2. Rubriek 191 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 63. In rubriek 191 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van één stopcontact in de ruimte die als leefkamer wordt gebruikt, aanwezig is.

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 als 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.

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 in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen of rubriek 195 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 56, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 192 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 64. In rubriek 192 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van één stopcontact in de ruimten die als slaapkamer worden gebruikt, aanwezig is.

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 als 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.

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 in rubriek 51 of rubriek 195 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 57, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 193 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 65. In rubriek 193 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de ruimte waar de keukenfunctie is ingericht, aanwezig is.

De woningcontroleur stelt visueel vast of er twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keukenfunctie aanwezig zijn. Is dit niet het geval, dan wordt dit als gebrek aangevinkt. Ook als 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. Om vast te stellen of aarding aanwezig is, wordt een meettoestel gebruikt.

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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 58, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 5. Rubriek 194 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 66. In rubriek 194 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt 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.

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.

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 67. In rubriek 195 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt 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 woning wordt niet in die rubriek, maar steeds in rubriek 51 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen gequoteerd.

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen en niet in rubriek 195 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

De bepalingen van artikel 21 zijn van overeenkomstige toepassing.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 59, die bij dit besluit is gevoegd.

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

Afdeling 1. Rubriek 201 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 68. In rubriek 201 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in een leefkamer.

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

Een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is aanwezig als het voldoet aan al de volgende voorwaarden:

- 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.

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

Het louter ontbreken van brandstof of elektriciteit leidt niet tot quotering als gebrek, als het verwarmingsapparaat aanwezig is en op zich wel functioneert.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 60, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 21. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 21 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 211 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 69. In rubriek 211 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van natuurlijke verlichting van de woning.

De woningcontroleur beoordeelt eerst of er voldoende lichtinval is via ramen, dakvlakramen of lichtkoepels. Als blijkt dat het woonlokaal te weinig natuurlijk licht krijgt via deze weg, beoordeelt de woningcontroleur de relatie tussen de oppervlakte van de beglazing van de ramen en de nettovloeroppervlakte van het woonlokaal. De totale glasoppervlakte van de ramen in een woonlokaal mag niet gevoelig lager liggen dan een twaalfde 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.

In de leefkamer is naast natuurlijke verlichting ook uitzicht naar buiten een noodzakelijke vereiste in rubriek 211 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen. Als de leefkamer niet beschikt over een raam waardoor men rechtopstaand horizontaal naar buiten kan kijken, is niet voldaan aan de vereiste minimale lichtinval.

Ingesloten middenruimtes kunnen in aanmerking genomen worden als leefkamer of slaapkamer als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° als 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 naastliggende ruimte die wel voldoende rechtstreeks natuurlijk licht krijgt via buitenramen of -deuren.

Als een leefkamer of slaapkamer duidelijk onvoldoende natuurlijke verlichting krijgt en dit wordt gestaafd door een te kleine verhouding raamoppervlakte/nettovloeroppervlakte van het lokaal, 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

Als de woningcontroleur niet alleen vaststelt dat er onvoldoende lichtinval is in de leefkamerfunctie en slaapkamerfuncties, maar ook vaststelt dat de totale glasoppervlakte van alle ramen in de leefkamer en slaapkamers van de woning boven het maaiveld kleiner is dan 1 m², wordt alleen categorie II in die subrubriek aangevinkt en niet de twee subrubrieken betreffende onvoldoende lichtinval in de functie leefkamer en de slaapkamerfuncties.

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.

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

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 61, die bij dit besluit is gevoegd.

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 70. In rubriek 212 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur het hoogteverschil tussen het plafond in de woonlokalen en het maaiveld.

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.

De woningcontroleur quoteert het gebrek in rubriek 212 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen als het plafond in een of meerdere woonlokalen op minder dan één meter boven het maaiveld ligt.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 62, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 22. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 22 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

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 of de vervuilde of vochtige binnenlucht kan afgevoerd worden;
- 2° er is een verluchttingsrooster in de betrokken ruimte waarlangs voldoende verse buitenlucht binnenkomt of waarlangs de vervuilde of vochtige binnenlucht wordt afgevoerd.

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

Art. 73. 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 verluchttingsmogelijkheid.

Buitendeuren die bedoeld zijn om de woning te betreden worden niet beschouwd als een verluchttingsmogelijkheid, 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.

Raamroosters of muurroosters kunnen beschouwd worden als verluchttingsmogelijkheid als aan al de volgende voorwaarden 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.

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

De woningcontroleur kijkt visueel na of er in de betrokken lokalen voldoende verluchting mogelijk is door de aanwezigheid van een opengaand raam, een verluchttingsrooster 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 verluchttingsrooster kan stromen.

Afdeling 2. Rubriek 221 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 74. In rubriek 221 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt 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.

De woningcontroleur quoteert alleen in rubriek 221 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen als er in de woning:

- 1° ofwel geen mogelijkheid is om te verluchten omdat er geen woonlokaal, keuken of sanitair lokaal in de woning is waar verluchting mogelijk is;
- 2° ofwel in zowel de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchting mogelijk is.

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

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 75. In rubriek 222 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de leefkamer.

Als onvoldoende verluchting mogelijk is in de leefkamer, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in alle slaapkamers, wordt rubriek 221 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

De woningcontroleur quoteert het ontbreken van luchttoevoer of onvoldoende luchttoevoer in de leefkamer als een gebrek.

Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de leefkamer 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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 63, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 223 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 76. In rubriek 223 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de slaapkamer.

Als onvoldoende verluchting mogelijk is in alle slaapkamers, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer, wordt rubriek 221 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

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

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 64, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 5. Rubriek 224 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 77. In rubriek 224 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de keukenfunctie.

Een dampkap komt niet in aanmerking als mogelijkheid tot verluchting.

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

Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de keuken 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° het luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 65, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 6. Rubriek 225 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 78. In rubriek 225 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de badfunctie.

Als een toilet- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting van dit lokaal zowel deze rubriek als rubriek 226 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aangevinkt.

Als er 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, wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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

Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de badkamer 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 verluchttingsrooster wordt sterk gehinderd;
- 5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de badkamer mogelijk is;
- 6° het luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 66, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 7. Rubriek 226 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 79. In rubriek 226 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de verluchttingsmogelijkheid in de toiletfunctie.

Als een toilet- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting van dit lokaal zowel deze rubriek als rubriek 225 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, aangevinkt.

Als in een toiletfunctie verluchttings- of doorstroomroosters voorzien zijn die uitkomen in een woonlokaal of een keuken en er is in de toiletfunctie geen verluchting naar buiten aanwezig, wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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

Mogelijke gebreken aan de verluchttingsmogelijkheid die gequoteerd worden als er geen andere aanvaardbare verluchttingsmogelijkheid in de toiletfunctie is, zijn:

- 1° geen enkel raam in de toiletfunctie kan geopend worden;
- 2° luchtdoorstroming via een geopend raam wordt sterk gehinderd;
- 3° een verluchttingsrooster ontbreekt;
- 4° luchtdoorstroming via een verluchttingsrooster wordt sterk gehinderd;
- 5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de wc mogelijk is;
- 6° het luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 67, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 8. Rubriek 227 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 80. In rubriek 227 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur het risico op CO-vergiftiging voor alle vertrekken die deel uitmaken van de woning.

De woningcontroleur beoordeelt voor de lokalen met functies opgenomen onder rubrieken 221 tot en met 226 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, waarin een verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking is opgesteld, zowel de voor het toestel noodzakelijke toevoer van verbrandingslucht, als de verluchttingsvereiste voor de lokaalfunctie. Naast een quoteringspunt in rubriek 227 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen, is een quoteringspunt in één of meerdere van de rubrieken 221 tot en met 226 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen mogelijk.

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.

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.

Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 227 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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° de 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 overdruk 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.

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.

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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 68, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 23. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 23 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 81. In hoofdrubriek 23 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de toegankelijkheid en afsluitbaarheid van de woning.

Afdeling 2. Rubriek 231 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 82. In rubriek 231 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de rechtstreekse toegankelijkheid van de onderzochte woning vanuit een gemeenschappelijke ruimte of vanaf het openbaar domein.

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

Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 231 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen zijn:

- 1° de woning is alleen bereikbaar via een andere woning;
- 2° de woning is alleen bereikbaar via een handelsruimte.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 69, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 3. Rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 83. In rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de toegang tot de woning. Hij beoordeelt hiervoor het traject dat de bewoner dient te volgen van zodra die het openbaar domein verlaat tot bij de voordeur van de woning.

De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen ook alle buitentrappen en alle trappen, overlopen en borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor de entiteiten in het gebouw.

De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

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, als 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 beoordelingselementen omtrent trappen, leuningen, overlopen en borstweringen vermeld in artikel 54, §2;
- 6° de beoordelingselementen omtrent toegangsdeuren vermeld in artikel 40, §1, tweede lid en §2.

Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen zijn:

- 1° grote oneffenheden in betegeling of beplanking;
- 2° losliggende tegels of planken;
- 3° ontoereikende doorgangsbreedte of -hoogte op de toegang.

Om voldoende veilig te zijn voldoet een borstwering aan al de volgende vereisten:

- 1° de hoogte van de borstwering bedraagt minstens 75 cm;
- 2° de borstwering is stevig;
- 3° de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- 4° de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen;
- 5° eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen.

Als 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.

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° alle gemeenschappelijke trappen en gangen;
- 5° vanuit de woning bereikbare, al dan niet overdekte, buitenruimten, zoals balkons, terrassen en toegankelijke platte daken.

Als om redenen van brandveiligheid twee toegangen tot de woning noodzakelijk zijn, worden beide toegangen beoordeeld. Brandladders of andere

alternatieve vormen van evacuatieweg, als deze geëist worden door de dienst brandpreventie, worden niet beoordeeld.

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.

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 van 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.

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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 70, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 4. Rubriek 233 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 84. §1. In dit artikel wordt verstaan onder lage ramen: 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.

In rubriek 233 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid bij lage ramen vanaf de eerste verdieping in de woning.

Gebreken aan de ramen zelf worden niet beoordeeld in rubriek 233 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen maar wel in rubriek 121 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Gebreken aan borstweringen rond terrassen op de verdiepingen en toegankelijke platte daken worden in rubriek 232 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen behandeld.

§2. De woningcontroleur beoordeelt de veiligheid van lage ramen vanaf de eerste verdieping visueel en meet daarbij de hoogte onder elk raam.

Een borstwering is voldoende veilig als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- 1° de hoogte van de borstwering bedraagt minstens 75 cm;
- 2° de borstwering is stevig;
- 3° de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- 4° de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- 5° eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen.

Als een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, 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 elementen in de nabijheid van lage ramen die invloed hebben op het valrisico.

Een opengaand raam of deur vertoont een gebrek als de borstwering onder het opengaand deel onvoldoende valbeveiliging biedt zodat een persoon minstens een verdieping omlaag kan vallen, zodra het raam geopend is. Een vast raam vertoont een gebrek als de kwaliteit van de invulling niet volstaat om een persoon tegen te houden om er doorheen minstens een verdieping omlaag te vallen.

§3. Het gebrek in rubriek 233 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen behoort tot categorie II, als 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.

Het gebrek in rubriek 233 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 71, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 5. Rubriek 234 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 85. In rubriek 234 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de hinder die ontstaat als een andere woning alleen kan betreden worden via de onderzochte woning.

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 of als dit de enige manier is om een handelsruimte te bereiken.

Afdeling 6. Rubriek 235 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 86. In rubriek 235 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de mogelijkheid om de woning slotvast af te sluiten.

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.

Er wordt een gebrek vastgesteld als 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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 72, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 7. Rubriek 236 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 87. In rubriek 236 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid en het functioneren van een brievenbus en een bel voor de woning.

De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning beschikt over een brievenbus en een bel. Bij een eengezinswoning volstaat een deureklopper.

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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 73, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 24. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 24 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 88. In hoofdrubriek 24 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen van de woning.

Afdeling 2. Rubriek 241 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 89. De woningcontroleur vinkt rubriek 241 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aan als de berekening uitwijst dat de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner is dan 18 m².

Voor de berekening van de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen gebruikt de woningcontroleur de methodiek, vermeld in artikel 96.

Hoofdstuk 25. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 25 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 90. In hoofdrubriek 25 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de energetische prestatie van de woning.

De woningcontroleur kijkt voorafgaandelijk na of er voor de betrokken woning een energieprestatiecertificaat beschikbaar is.

Afdeling 2. Rubriek 251 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 91. In dit artikel wordt verstaan onder appartement: een zelfstandige woning in een gebouw met minstens een andere woning of een eenheid zonder woonfunctie, waarbij de eenheden een gemeenschappelijke voorziening of een gemeenschappelijk dak hebben.

De woningcontroleur vinkt rubriek 251 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aan als de woning niet de vereiste dakisolatie bezit, of als de aanwezigheid ervan niet kan worden aangetoond.

Alle daken van de woning worden beoordeeld, ongeacht hun locatie, aard of grootte. De woningcontroleur beoordeelt de bovenste schildelen van de woning die de grens vormen met de buitenomgeving, die de volgende vormen kunnen aannemen:

- 1° een plat dak waarbij de schildelen van het dak plat zijn en minder dan 5° hellen;
- 2° een hellend dak waarbij de schildelen van het dak niet plat zijn en meer dan 5° hellen of gebogen zijn;
- 3° een geïsoleerde zoldervloer.

De woningcontroleur beoordeelt niet de totale warmteweerstand van het volledige dakpakket, maar alleen de warmteweerstand van de isolatielaag of -lagen.

Een dak beschikt over de vereiste minimale dakisolatie als de in het dak aanwezige isolatielaag een warmteweerstand heeft die minstens 0,75 m²K/W bedraagt ($R > 0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$).

De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie in eerste instantie via het energieprestatiecertificaat (EPC), als dit beschikbaar is. Als geen energieprestatiecertificaat beschikbaar is, gebeurt deze beoordeling 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 alleen 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).

Het enige gebrek dat binnen deze rubriek kan worden vastgesteld is dat de warmteweerstand R van de isolatielaag in een of meerdere daken of een zoldervloer van de woning, kleiner is dan $0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$. Daken kleiner dan 2 m^2 worden buiten beschouwing gelaten.

Als via de energiescore op het EPC van de betrokken woning wordt aangetoond worden dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de minimaal vereiste dakisolatie, wordt deze rubriek niet worden aangevinkt.

Voor het beoordelen van de energiescore houdt de woningcontroleur rekening de volgende types van bebouwing:

- 1° een open bebouwing als geen enkele zijgevel samen valt met de perceelsgrens;
- 2° een halfopen bebouwing als één zijgevel geheel of gedeeltelijk samen valt met de perceelsgrens, ook al staat er op het aanpalend perceel geen gebouw;
- 3° een gesloten bebouwing als beide zijgevels geheel of gedeeltelijk samenvallen met de perceelsgrens, ook al staat er op de aanpalende percelen geen gebouw;
- 4° een appartement.

Het gebrek behoort tot categorie I als het zich voordoet over een oppervlakte van maximaal 16 m^2 dakoppervlak. Het gebrek behoort tot categorie II als het zich voordoet over een oppervlakte van meer dan 16 m^2 dakoppervlak.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 74, die bij dit besluit is gevoegd.

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 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 92. In rubriek 252 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van dubbele beglazing.

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 als ze in een woonlokaal of badkamer voorkomen.

De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van dubbele beglazing visueel en maakt daarbij geen onderscheid tussen verschillende types van dubbele beglazing. Driedubbele beglazing voldoet ook. De woningcontroleur houdt geen rekening met de isolatiewaarde van de beglazing.

Voorzetbeglazing en voorzetramen worden aanvaard als de voorzetbeglazing zelf of de beglazing in de voorzetramen dubbelwandig is.

Het enige gebrek dat binnen rubriek 252 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen 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 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, kan deze rubriek niet worden aangevinkt. Voor de beoordeling van de energiescore door de woningcontroleur is artikel 91, elfde lid van overeenkomstige toepassing.

Als de woning uit slechts één woonlokaal bestaat, wordt het ontbreken van dubbele beglazing als algemeen beschouwd.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 75, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 26. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 26 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 93. In hoofdrubriek 26 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur diverse veiligheids- of gezondheidsrisico's, specifiek binnen in de woning.

Rubrieken 261 en 262 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen worden gebruikt als de vastgestelde gebreken zich voordoen binnen in de woning en geen invloed hebben op het gebouw waarin zich nog andere woongelegenheden of andere functies bevinden.

Afdeling 2. Rubriek 261 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 94. De woningcontroleur vinkt rubriek 261 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen aan als er zich gebreken voordoen op het vlak van de rookmeldersverplichting binnenin de woning zelf, en alleen als de woning niet samenvalt met het gebouw. Als woning en gebouw samenvallen, gebeurt de beoordeling van deze gebreken in rubriek 82 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Artikel 28, § 2 en 3 is van overeenkomstige toepassing.

Afdeling 3. Rubriek 262 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Art. 95. In rubriek 262 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur andere veiligheids- of gezondheidsrisico's, en alleen als de woning niet samenvalt met het gebouw. Als woning en gebouw samenvallen, beoordeelt de woningcontroleur deze gebreken in rubriek 83 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Artikel 29, § 2 en artikel 30 zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 27. Deel D. Bezettingsnorm van het technisch verslag voor zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 96. §1. De woningcontroleur hanteert voor de bepaling van de nettovloeroppervlakte van een woning de volgende methodiek: de som van de vloeroppervlakten van alle woonlokalen in de woning, gemeten tussen de begrenzendende constructiedelen. Het is de oppervlakte gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten wordt gemeten.

De vloeroppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen behoort tot de nettovloeroppervlakte en wordt niet in mindering gebracht.

De oppervlakte ingenomen door een deur- en raamopening tot op de grond wordt in rekening gebracht als 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.

De vloeroppervlakte onder een trap wordt meegerekend zolang de vrije hoogte onder de trap 180 cm bedraagt.

Als zich in een lokaal een mezzanine bevindt, wordt alleen de oppervlakte van het lokaal gerekend.

In afwijking van het vijfde lid wordt de oppervlakte van een mezzanine opgeteld bij de oppervlakte van het lokaal als er zowel onder als boven de mezzanine een vrije hoogte van minstens 220 cm aanwezig is.

§2. Voor het berekenen van de bezettingsnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

- 1° leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd;
- 2° een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

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 deel D van het technisch verslag onder het besluit over de bezettingsnorm. Als een overtal aan bewoners leidt tot een veiligheids- of gezondheidsrisico, of als dit overtal in die bepaalde woning leidt tot menonwaardige omstandigheden, maakt de woningcontroleur hiervan melding in een omstandig verslag, met vermelding van het aantal personen dat op het adres ingeschreven is, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. De woningcontroleur beschrijft in detail de veiligheids- of gezondheidsrisico's of de menonwaardige omstandigheden die het gevolg zijn van de overschrijding van de bezettingsnorm.

Titel 3. 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.

Voor de aspecten die niet zijn geregeld in deze titel, gelden de bepalingen van titel 2.

Art. 99. Een bad- of keukenfunctie die alleen via de buitenomgeving bereikbaar is, wordt niet in aanmerking genomen als een eigen of gemeenschappelijke functie. De eigen of gemeenschappelijke bad- en keukenfuncties moeten bereikbaar zijn zonder de buitenomgeving te betreden. Dit is het geval wanneer deze functies bereikbaar zijn via een interne doorgang, met name een ruimte die volledig afgesloten is of permanent afsluitbaar is van de buitenomgeving. Er mogen geen niet-afsluitbare openingen aanwezig zijn die permanent in contact zijn met de buitenomgeving, behalve de openingen die verplicht niet-afsluitbaar behoren te zijn omdat er een verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking in de ruimte opgesteld is.

Een toiletfunctie, dicht aansluitend aan het woongedeelte en bereikbaar via een overdekt gedeelte, wordt aanvaard .

Hoofdstuk 2. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 17 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 171 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

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 de voeten en als 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 de trap of ladder en is niet gevoelig hoger dan 28 cm;
- 7° de breedte van de trap of ladder laat een veilige stand van de voeten en de 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 het geval, vermeld in het eerste lid, hanteert de woningcontroleur niet de criteria van rubriek 171 van het technisch verslag voor zelfstandige woningen vermeld in artikel 54, maar de quoteringscriteria vermeld in paragraaf 2.

§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.

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 betekent;
- 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 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.

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 of betreden 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, wankel leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 76, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 3. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 18 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 101. In hoofdrubriek 18 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de minimale comforteisen betreffende de sanitaire functies in de kamer.

Afdeling 2. Rubriek 181 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 102. In rubriek 181 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een lavabo in de kamer.

Die rubriek wordt alleen aangevinkt als in de kamer geen gootsteen aanwezig is, zelfs al heeft die gootsteen gebreken.

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.

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 omdat het geen leidingwater is, of omdat het van een andere oorsprong is en over geen 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.

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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 77, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 4. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 19 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 103. In hoofdrubriek 19 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen 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.

Als de vastgestelde gebreken mogelijk een invloed hebben buiten de kamer wordt dit gebrek niet hier, maar in rubriek 51 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen gequoteerd.

Afdeling 2. Rubriek 191 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 104. In rubriek 191 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een voldoende aantal stopcontacten in de leef- en slaapruijnte van de kamer.

Als de kamer beschikt over een interne keukenfunctie, is naast de stopcontacten die in de leef- en slaapruijnte 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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen bij de interne functies van de kamer.

De stopcontacten in de leef- en slaapruijnte van de kamer hoeven niet geaard te zijn. Als toestellen van klasse 1 worden aangesloten op een stopcontact in de kamer, dient dit stopcontact voorzien te zijn van een werkende aarding. Als er geen aarding is voorzien bestaat er een risico op elektrocutie via onrechtstreekse aanraking, en wordt rubriek 195 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen aangevinkt.

De stopcontacten dienen vakkundig geïnstalleerd te zijn. Als dat niet het geval is, wordt het stopcontact niet in aanmerking genomen.

Als onvoldoende stopcontacten in de niet-zelfstandige woning aanwezig zijn, wordt dit als gebrek gequoteerd. Als er in minstens één woonlokaal van de kamer een stopcontact ontbreekt, behoort het gebrek tot categorie I. 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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 201 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 105. In rubriek 201 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in de kamer. Als een vast verwarmingsapparaat in de kamer ontbreekt, wordt dit als gebrek gequoteerd.

Als een verwarmingsapparaat aanwezig is, maar het is geen centrale verwarming, geen luchtdicht toestel of geen elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit, wordt het toestel als niet aanwezig beschouwd.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 78, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 227 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 106. De aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel voor ruimteverwarming of de warmwaterproductie in de kamer wordt gequoteerd onder categorie II.

Als de aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel aanleiding geeft tot een risico op CO-vergiftiging in de kamer, is artikel 80 van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 6. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 23 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 236 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 107. In rubriek 236 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid en het functioneren van een brievenbus en een bel voor de kamer.

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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 241 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 108. Alleen de woonlokalen van de kamer komen in aanmerking voor de berekening in deze rubriek.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 79, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 8. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 25 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 252 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 109. 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.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 80, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 9. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 27 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 271 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 281 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 291 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 112. De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de keukenfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

De keukenfunctie is aanwezig in de kamer als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° een gootsteen met afdruiptrek 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.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 81, die bij dit besluit is gevoegd.

Afdeling 2. Rubriek 292 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 272 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 114. De woningcontroleur vindt rubriek 272 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen aan als de toiletfunctie niet kan afgesloten worden en 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 één of meerdere toiletten in één ruimte elk apart kunnen afgesloten worden.

De woningcontroleur onderzoekt of een slot of grendel alleen aan de binnenzijde bediend kan worden en of deze niet beschadigd zijn waardoor de deur niet of onvoldoende afgesloten kan worden.

Afdeling 2. Rubriek 273 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 115. De woningcontroleur vindt rubriek 273 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen 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 een bijkomende bad-, of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Hoofdstuk 13. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 28 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 283 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 116. De woningcontroleur vinkt rubriek 283 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen aan als de badkamer niet kan afgesloten worden en 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 lig-, zit- of stortbaden in één ruimte moeten elk apart kunnen afgesloten worden.

De woningcontroleur onderzoekt of een slot of grendel alleen 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 in rubriek 273 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen.

Afdeling 2. Rubriek 284 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 117. De woningcontroleur vinkt rubriek 284 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen aan als de badfunctie niet afgescheiden kan worden van de andere functies, zodat de privacy van de gebruiker van de badfunctie niet gewaarborgd is.

Als een bijkomende badfunctie of een bijkomende toilet- of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Hoofdstuk 14. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 29 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Afdeling 1. Rubriek 294 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 118. De woningcontroleur vinkt rubriek 294 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen aan als in de keukenfunctie een aanrecht met kookplaten of branders ontbreekt. De woningcontroleur 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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

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 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 120. De woningcontroleur vinkt rubriek 296 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen aan als in de gemeenschappelijke keukenfunctie geen

koelkast aanwezig is met een capaciteit die in verhouding is tot het aantal bewoners.

In afwijking van het eerste lid vinkt de woningcontroleur rubriek 296 van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen niet aan als de capaciteit van de koelkast in de gemeenschappelijke keukenfunctie samen opgeteld met de capaciteit van de koelkast in de kamer in verhouding is met het aantal bewoners en iedere bewoner in de eigen kamer of in de gemeenschappelijke keukenfunctie voldoende capaciteit ter beschikking heeft.

Hoofdstuk 15. Deel F van het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Art. 121. In studentenkamers kan een klein en ondergeschikt naastliggend lokaal met een oppervlakte van minder dan 4 m² 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 voldoende gemeenschappelijke functies, leidt 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 de woningcontroleur hiervan melding in een omstandig verslag, met vermelding van het aantal personen dat op het adres ingeschreven is, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. De woningcontroleur 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 4. Technisch verslag voor seizoenarbeiders

Hoofdstuk 1. Algemeen

Art. 123. 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.

Voor de aspecten die niet zijn geregeld in deze titel, gelden de bepalingen van titel 2 en 3.

Hoofdstuk 2. Deel C. Kamer - Hoofdrubriek 18 van het technisch verslag voor seizoensarbeiders

Afdeling 1. Rubriek 181 van het technisch verslag voor seizoenarbeiders

Art. 124. 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 wasfonteinën voorzien van meerdere kranen, wordt elke kraan, voorzien van warm en koud water, als één lavabo gerekend.

Elke gootsteen en elke lavabo in het gebouw waarin de kamer ligt, wordt als een lavabo gerekend.

Titel 5. Slotbepaling

Art. 125. Het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur wordt opgeheven.

Brussel, ... (datum).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

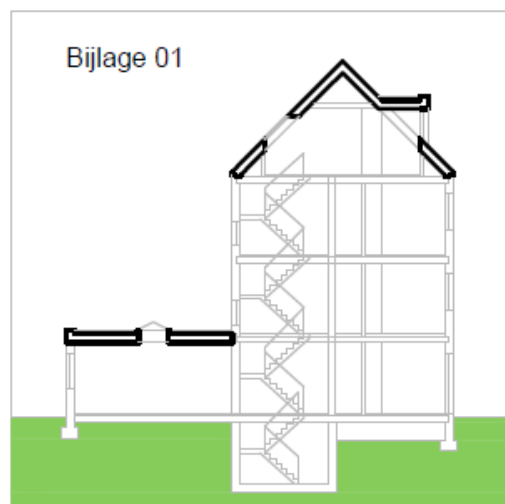
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:16:26 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



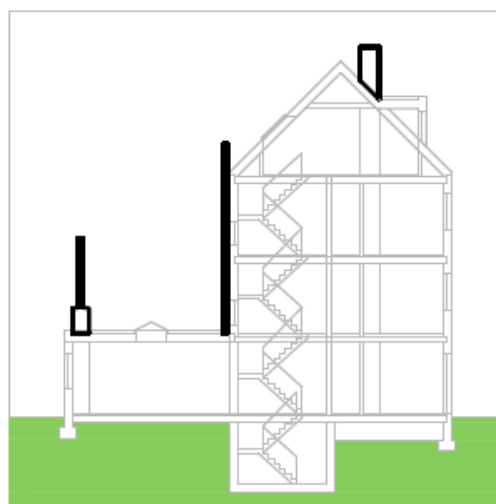
Matthias DIEPENDAELE

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:16:32 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 borktor/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 (geschildte 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.



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. Bovendien is het gevolg van dit onvakkundig herstel dat nu een gebrek van cat. II wordt toegekend.

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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

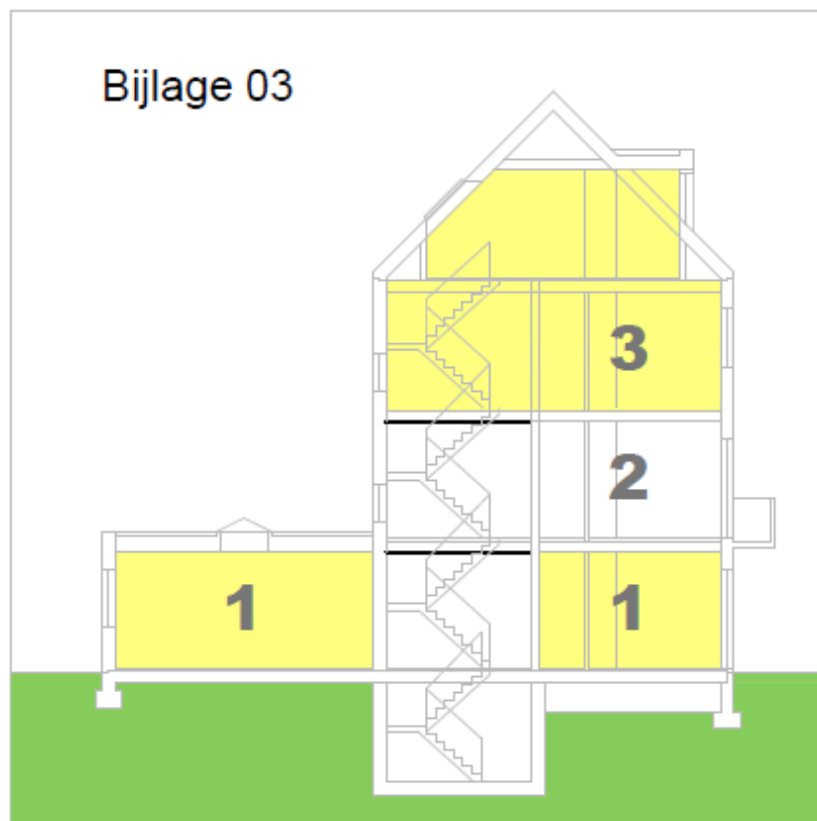
Getekend door: Matthias Diependaele (Si
Getekend op: 2023-06-06 21:16:36 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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



vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 21:17:38 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 insijpelend 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

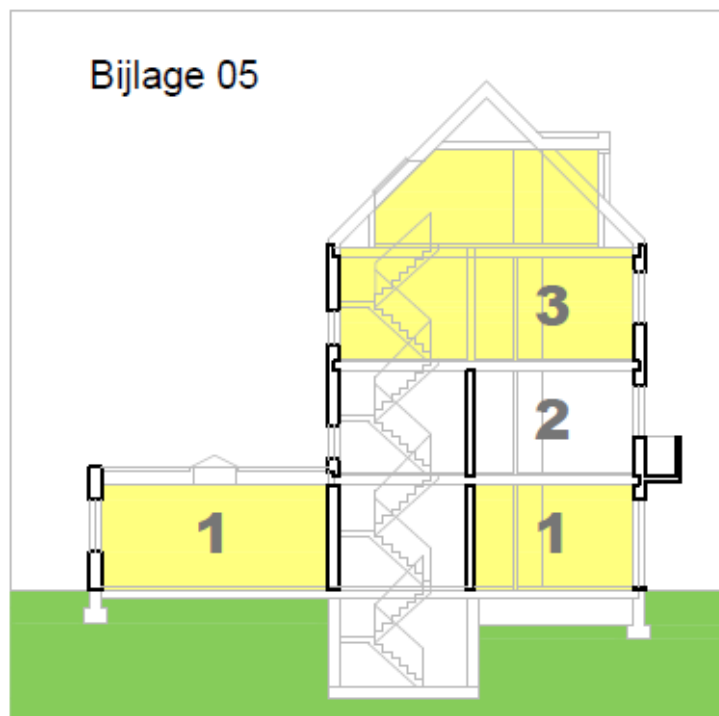
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:17:41 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:17:48 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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.



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.



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.



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.



loskomende cementering op deel achtergevel

Opmerking 1: hoewel deze gevel er zeer gehavend uit ziet, 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 ondersteuningswerken en dit krijgt geen quotatie; bij een voorlopige ondersteuning 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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

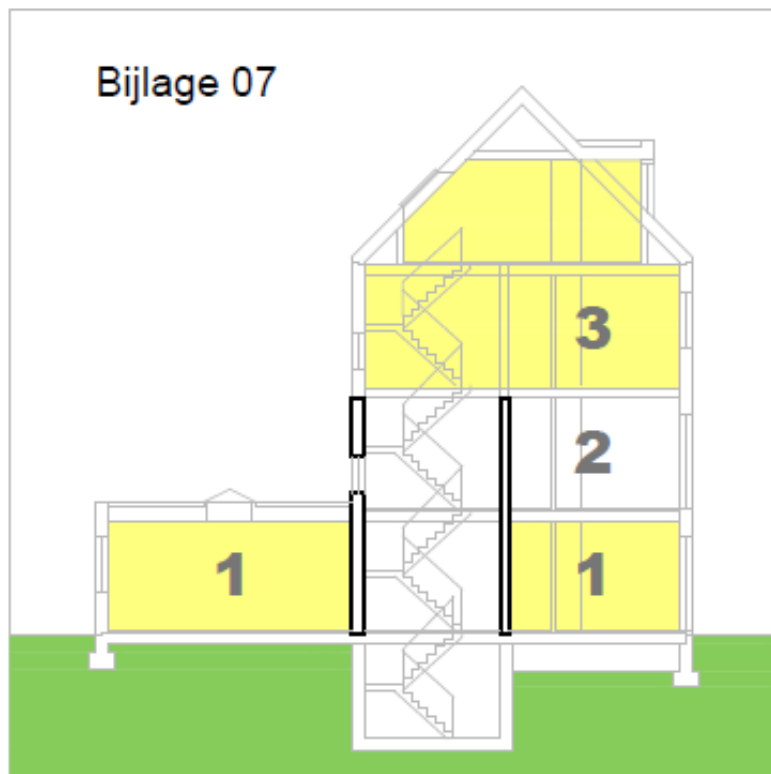
Getekend door: Matthias Diependaele (Si
Getekend op: 2023-06-06 21:17:52 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 (trappenhof, inkomhal, kelder...)



buitenmuren van de gemeenschappelijke trappenhof 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 21:18:28 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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



gevolgschade

via plafond inkom insijpelend vocht met

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.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

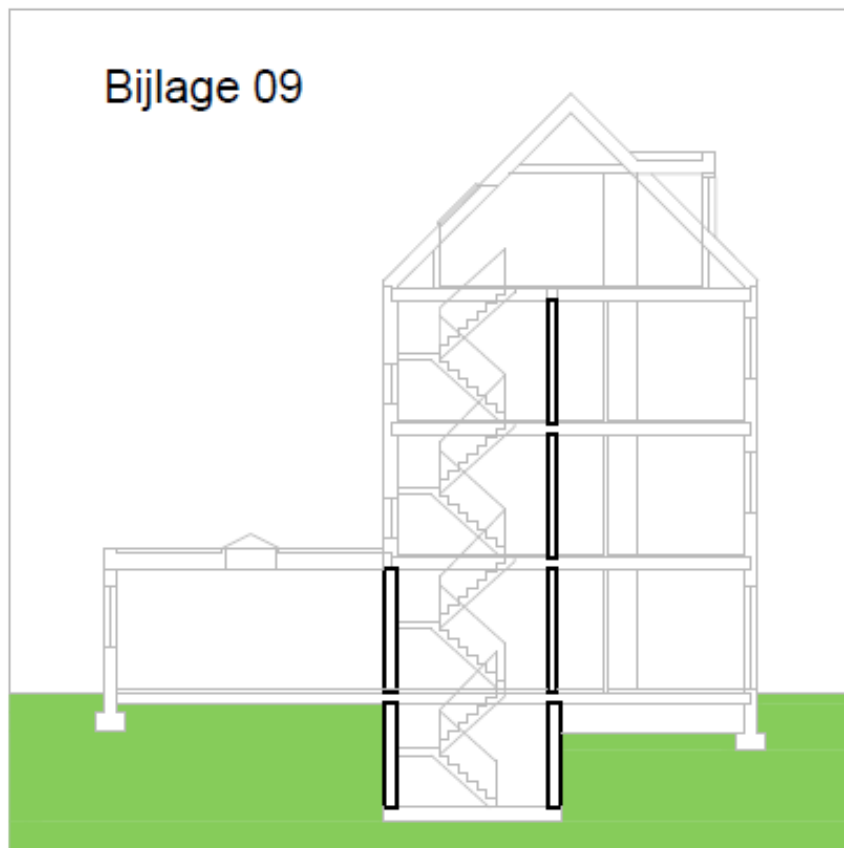
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:18:32 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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



gebouw (eengezinswoning): dragende binnenmuren

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 21:18:39 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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: quoterings 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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:18:42 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 (trappenhuis, 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;



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

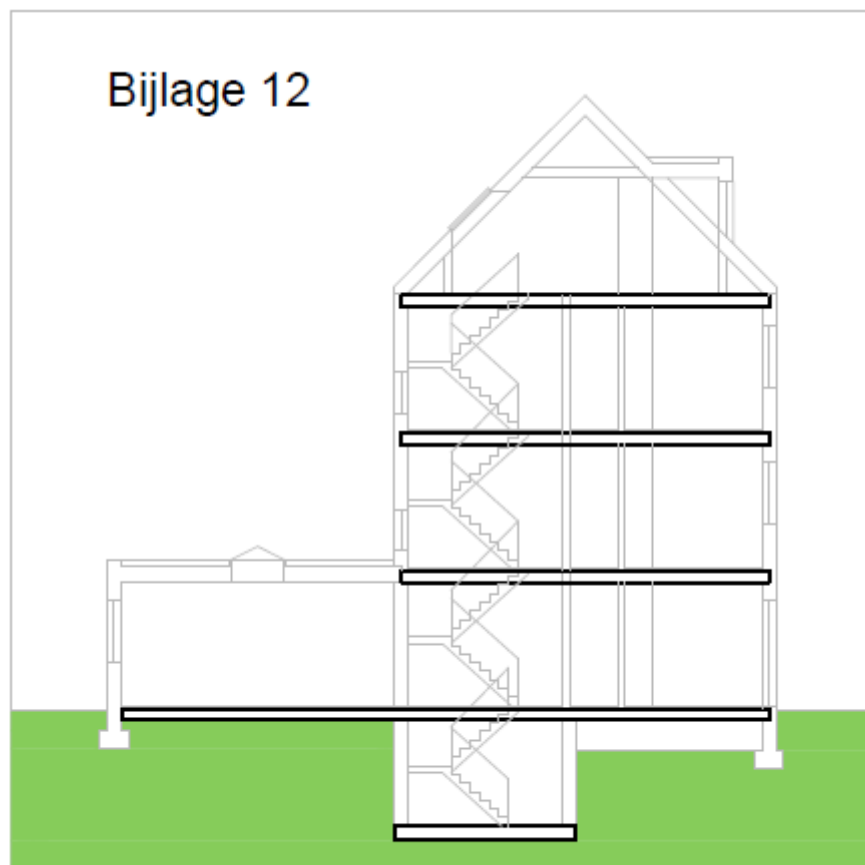
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:18:50 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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



gebouw: draagvloeren

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:18:58 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 eraan 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

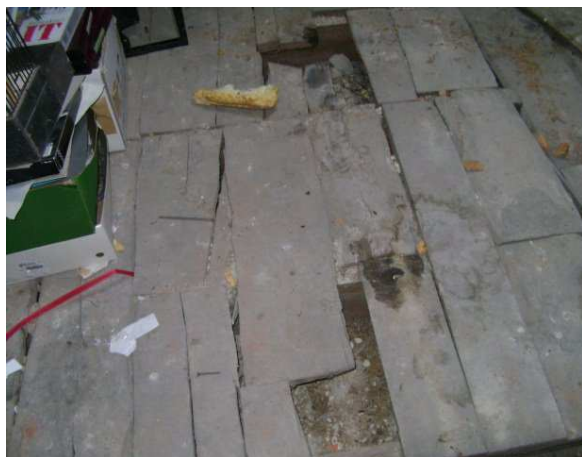


gat in verdiepingsvloer voorlopig gedicht

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 plafondaafwerking 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 II



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.



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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 21:19:02 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

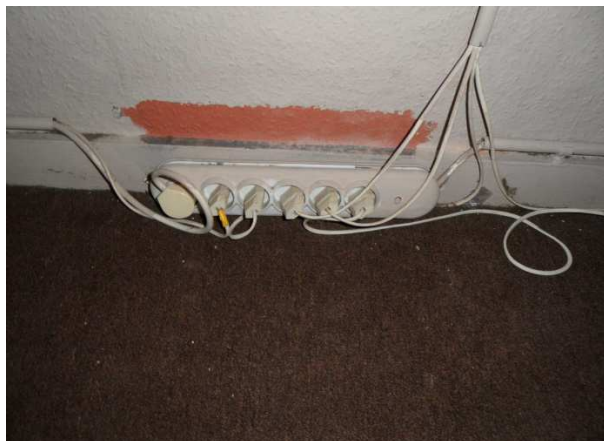


Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 14. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 21, §2, vijfde 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 een 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.



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.

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.



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: quoterings rubriek 51 in categorie II



meer correct in het inbouwvakje

stopcontact zit niet

Opmerking: dit stopcontact zit nog vast, maar komt gedeeltelijk uit het inbouwvakje; er zijn nog geen direct aanraakbare geleidende delen, zodat dit onder categorie II gequoteerd wordt.



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: quoteringsrubriek 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.



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



oudere installatie

juist afgeschermd 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



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:06:59 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 15. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 23, §2, vijfde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand

voorbeeld Z_061_II_01: quoterings 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: quoterings 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 (elektrocutegevaar) 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.



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.



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.



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: quoterings 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

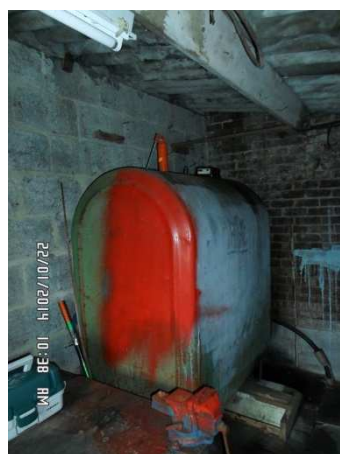


gasdop ontbreekt op wachtleiding

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 inkuipung 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 vershilfering 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door:Matthias Diependaele (Sig
Getekend op:2023-06-06 22:07:08 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diependaele', written over a horizontal line.

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: quoterings 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: quoterings 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



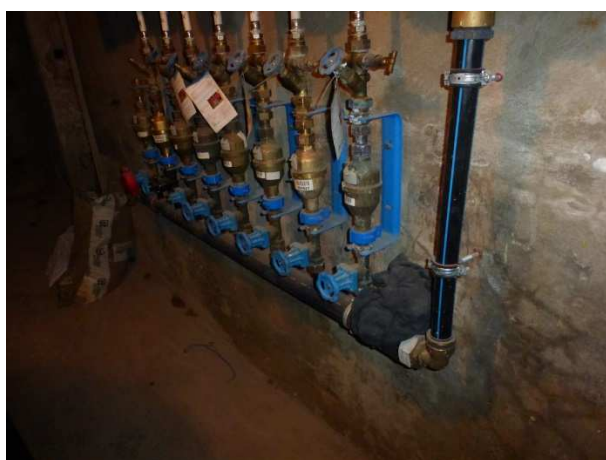
opstelling watermeters in een meergezinswoning

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 bij de keukenfunctie in rubriek 182 een gebrek van categorie II gequoteerd wordt;

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:10 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 17. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 26, vijfde 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: quoterings rubriek 81 in categorie II

2.18 In blok B is er veiligheidsverlichting aanwezig, de beschermkap van het armatuur is vuil deze dient gekuist te worden.

2.19 Een veiligheidsregister dient nog voorgelegd te worden.

2.20 De onderdakvloer bezit een brandweerstand van Rf 1 uur. Openingen in deze vloer dienen afgesloten te worden met deuren of luiken met een brandweerstand van Rf 1/2.

3. Besluit

De Gewestelijke Brandweerdienst verklaart dat de inrichting 'Residentie' niet voldoet aan de voorschriften ter zake.

Gelet op het aantal en de aard van de inbreuken brengt de brandweerdienst **ongunstig advies** uit voor de ingebruikname.

De exploitant dient de brandweer, op eigen initiatief:
- uit te nodigen voor een controlebezoek.

De inrichting mag enkel in gebruik zijn zoals zij in dit verslag omschreven is. Wijziging van het gebruik ervan vergt een nieuw brandpreventieonderzoek.

de technicus brandvoorkoming, gezien,

dit: kapte, officier-dienstscheef

Brandweerdienst verklaart dat de inrichting 'Residentie' niet voldoet aan de voorschriften ter zake.

De aard van de inbreuken brengt de brandweerdienst **ongunstig advies** uit.

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: quoterings rubriek 81 in categorie II

geadresseerde ons kenmerk datum bladnummer

I 5 februari 2015 3

Besluit:

BESLUIT:

DE KAMERWONING BEANTWOORDT NIET AAN DE MINIMALE VEREISTEN INZAKE BRANDVEILIGHEID

NEGATIEF ADVIES

DE HANDELINGEN OM DE INBREUKEN WEG TE WERKEN MOETEN ZONDER VERTRAGING UITGEVOERD WORDEN.

negatief brandweerverslag

Opmerking: het verslag van de brandweer vermeldt duidelijk 'negatief advies', met quotatie in cat II tot gevolg.

voorbeeld Z_081_O_01: rubriek 81, geen quotering maar bijkomende opmerking

<p>Vaststellingen:</p> <p>Het gebouw beantwoordt NIET VOLLEDIG aan voornoemde reglementering omwille van inbreuken tegen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 6.1 - het correct sluiten van de brandwerende deuren dient te worden nagekeken.- Art. 6.7 - signalisatie ontbreekt in de evacuatiewegen- Art. 9.1 - het bewijs werd niet geleverd dat de elektrische installatie beantwoordt aan het A.R.E.I. <p>En de volgende attesten moeten nog aan de brandweer worden voorgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 5.4 - jaarlijks nazicht goede werking blusmiddelen- Art. 6.2 - attest controle of keuring automatische brandmeldinstallatie- Art. 6.6 - attest goede werking veiligheidsverlichting- Art. 9.1 - bewijs dat de elektrische installatie beantwoordt aan het A.R.E.I. (keuringsattest zonder inbreuken) <p>Besluit:</p> <p>BESLUIT:</p> <p>DE KAMERWONING BEANTWOORDT AAN DE MINIMALE VEREIS INZAKE BRANDVEILIGHEID, MET UITZONDERING VAN DE BOVENVERMELDE INBREUKEN.</p> <p>DE INBREUKEN DIENEN ONMIDDELLIJK TE WORDEN WEGGEWERKT.</p>	<p>BESLUIT:</p> <p>Het gebouw beantwoordt NIET VOLLEDIG aan voornoemde reglementering omwille van inbreuken tegen:</p> <p>BESLUIT:</p> <p>KAMERWONING BEANTWOORDT AAN DE MINIMALE VEREIS INZAKE BRANDVEILIGHEID, MET UITZONDERING VAN DE BOVENVERMELDE INBREUKEN.</p>
---	---

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:13 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 18. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 28, §2, derde 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 quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:15 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 19. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 29, derde 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

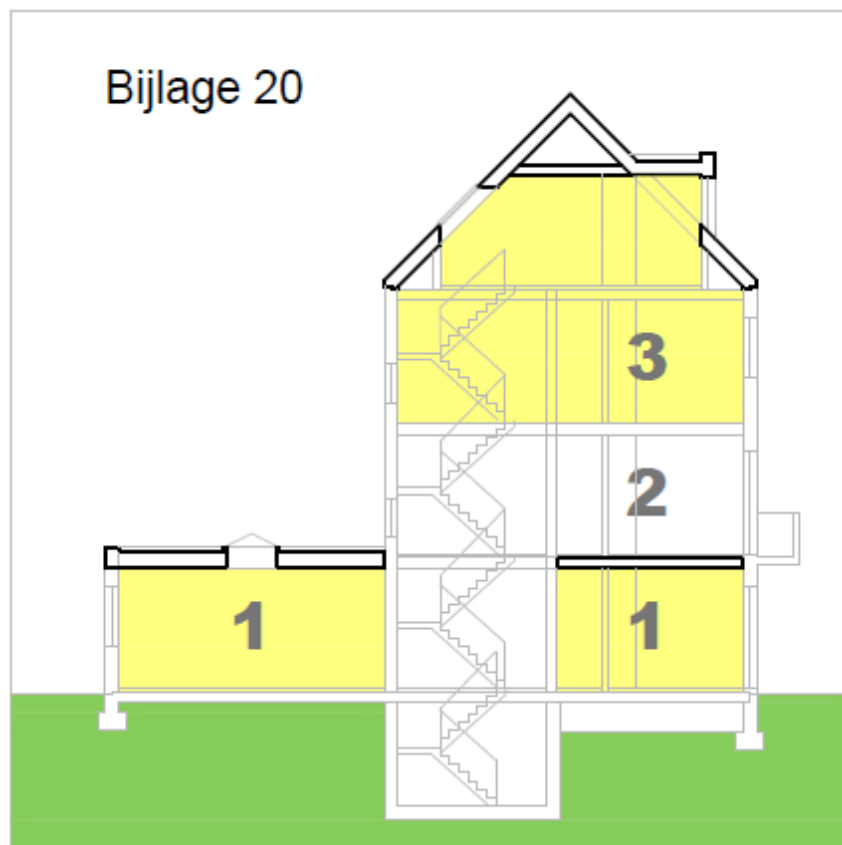
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:17 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 20. Grafische weergave van daken of plafonds van de woning, behandeld in hoofdrubriek 10, als vermeld in artikel 31, tweede 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:20 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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

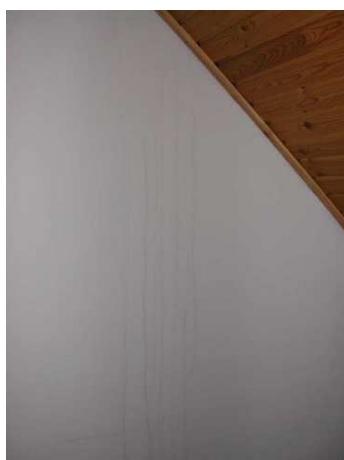
voorbeeld Z_101_I_01: quotering rubriek 101 in categorie I



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 inhoudsstoffen 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.



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 quoterings 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 quoterings 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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:22 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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

zichtbare druppels aan de binnenzijde van de

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

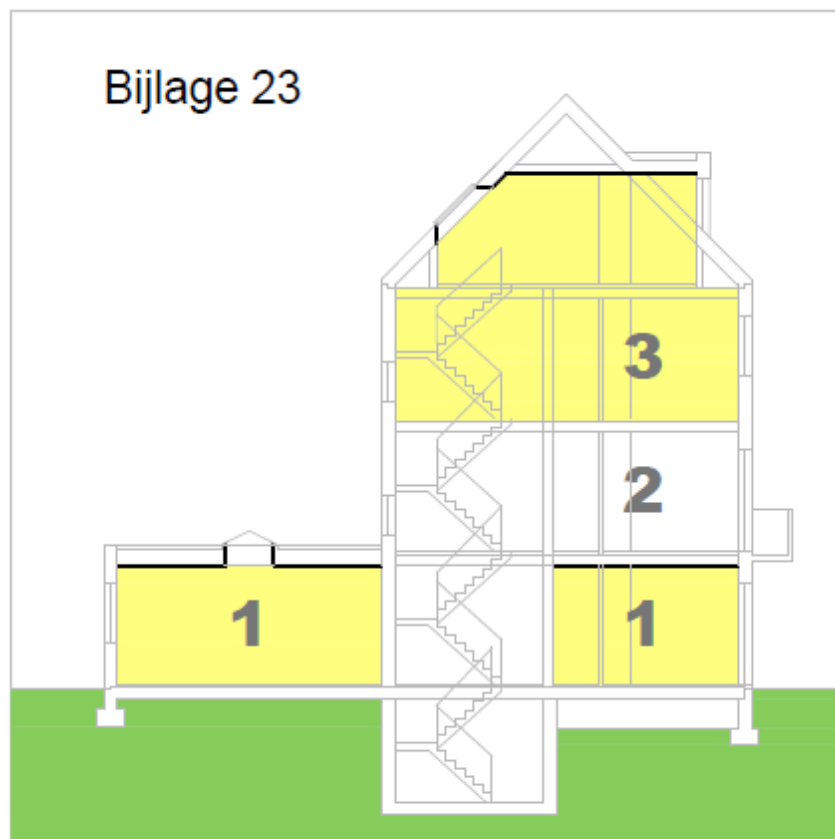
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:25 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matthias Diependaele', written over a horizontal line.

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 verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



afwerking van daken of plafonds van woningen 1&3

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:31 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 verwerking / 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) vochttek.

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

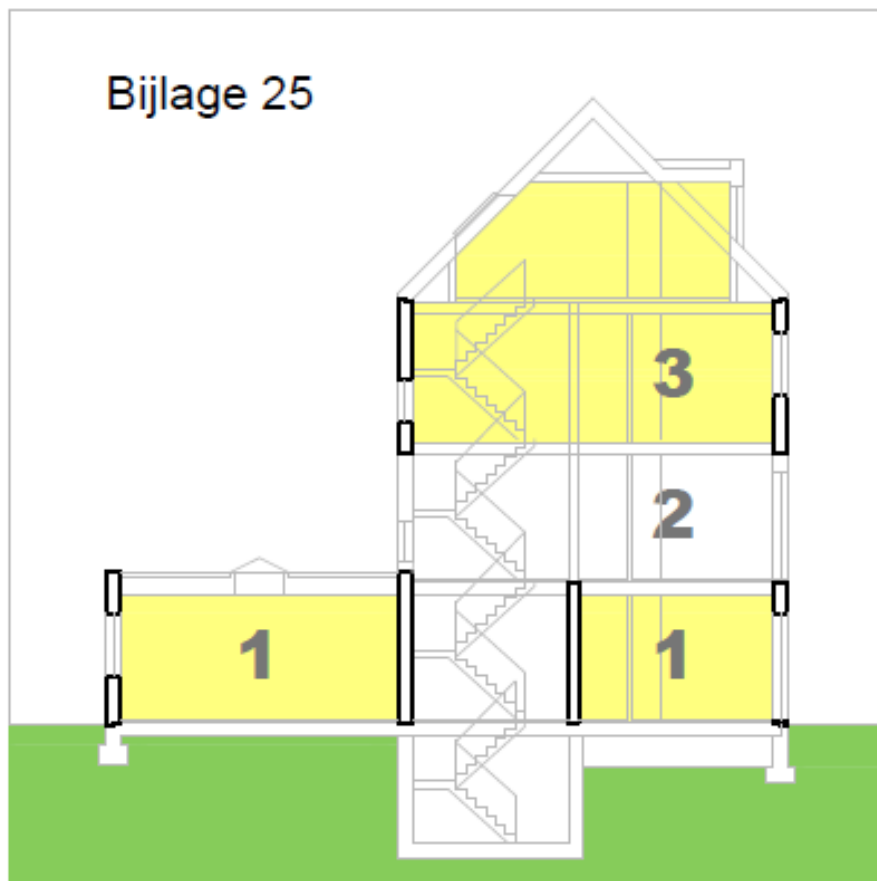
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:28 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 25. Grafische weergave van buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning, behandeld in hoofdrubriek 11, als vermeld in artikel 35, tweede lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, hoofdrubriek 11, met subrubrieken 111, 112 en 113:
BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)



buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van woningen 1&3

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:33 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

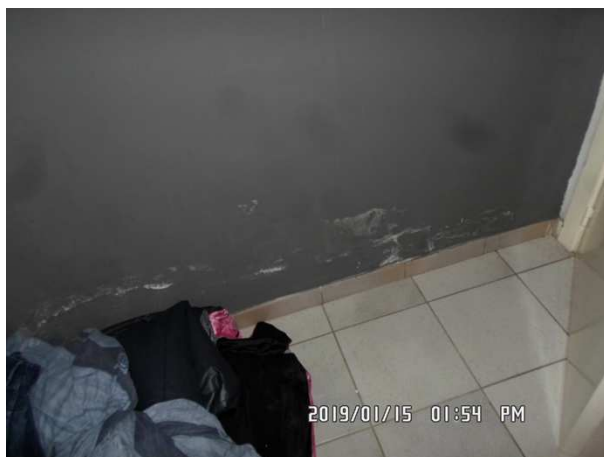
Matthias DIEPENDAELE

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: quoterie 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.

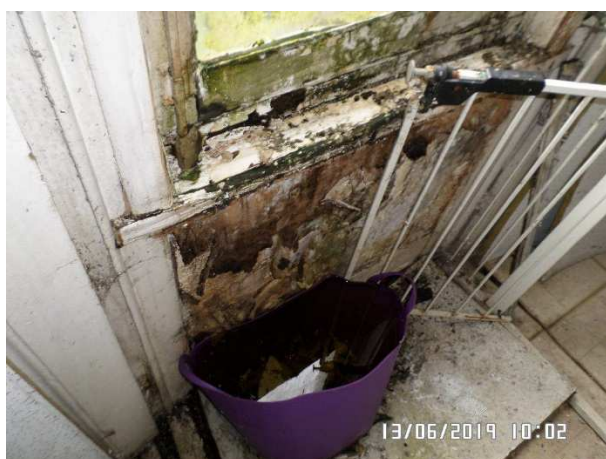
voorbeeld Z_111_III_03: quotering rubriek 111 in categorie III



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 quoterings maar bijkomende opmerking



doerslaand vocht

Opmerking: dit doerslaand 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:35 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Handwritten signature of Matthias Diependaele.

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 schimmelmoei 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.



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 bouwknop (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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

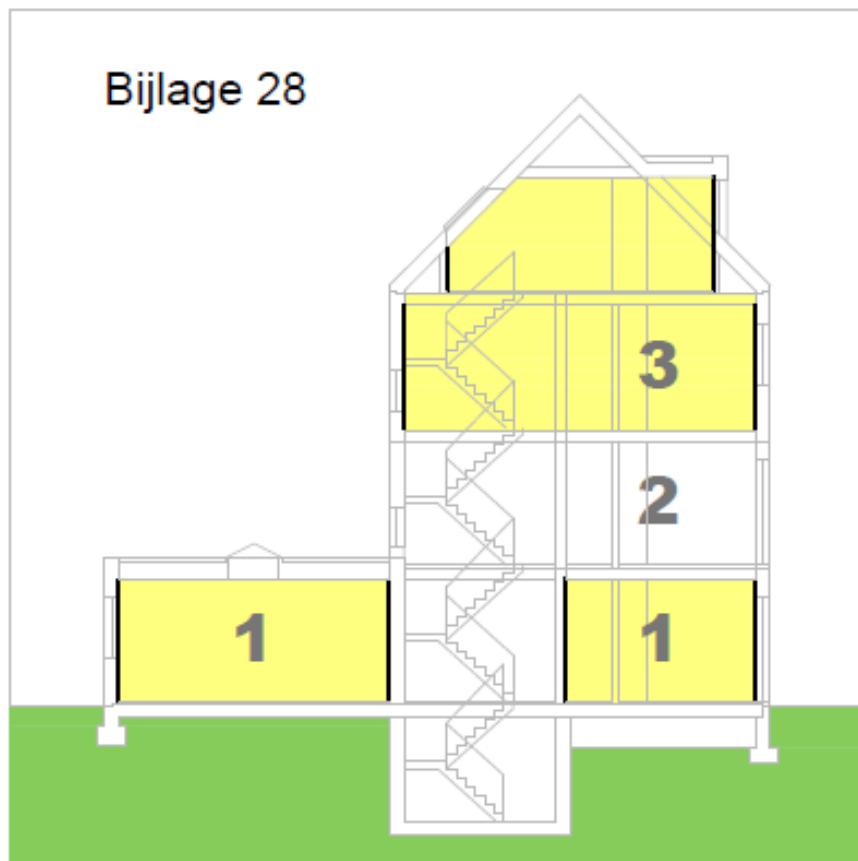
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:39 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 28. Grafische weergave van de in rubriek 113 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 38, §1, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



afwerking van buitenmuren en gemeenschappelijke scheidings- muren van woningen 1&3

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:43 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 verwerking / 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

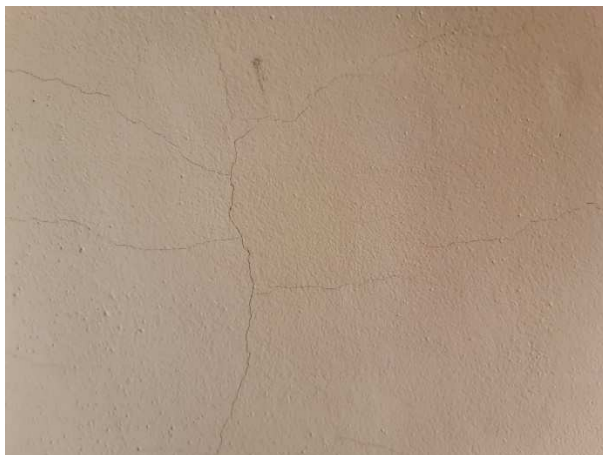


afwerking rond raam ontbreekt

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 quoterings maar bijkomende opmerking



in afwerking buitenmuur

Opmerking: Deze close-upfoto toont kleine zettingsbarsten in het pleisterwerk van de buitenmuur die geen gebrek of hinder vormen. De barstjes zijn ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen. Deze vaststelling wordt toegevoegd als bijkomende opmerking zonder quoterings.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

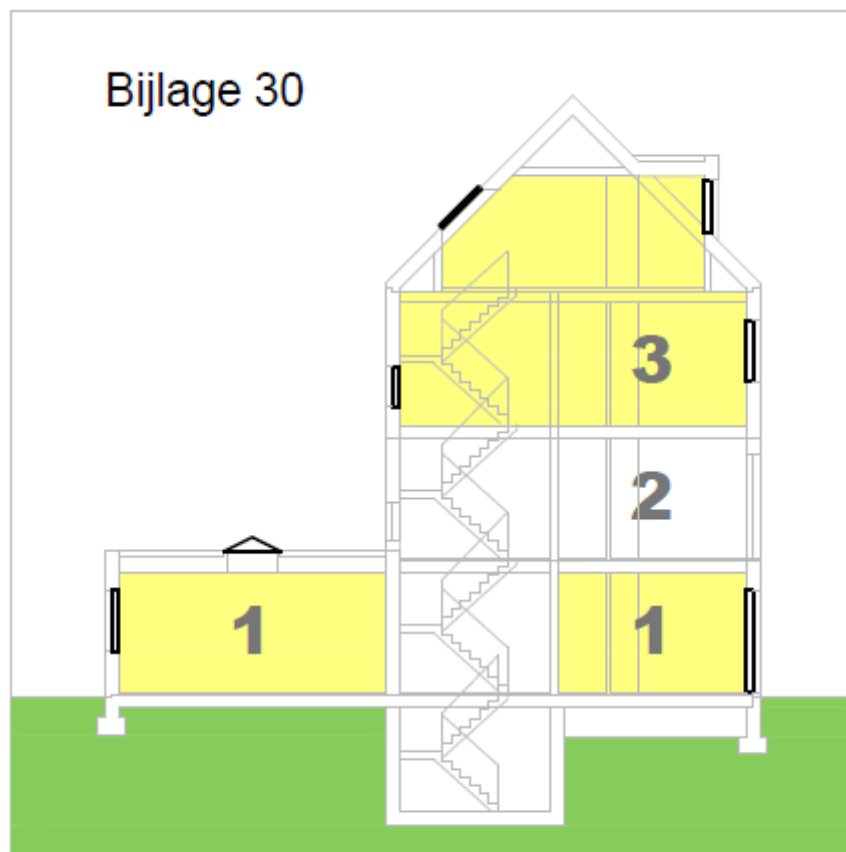
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:07:45 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 30. Grafische weergave van de in rubriek 121 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 39, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 121: ernstige tekortkomingen (houtrot / corrosie / disfunctie)



ramen en deuren van woningen 1&3

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:07:47 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

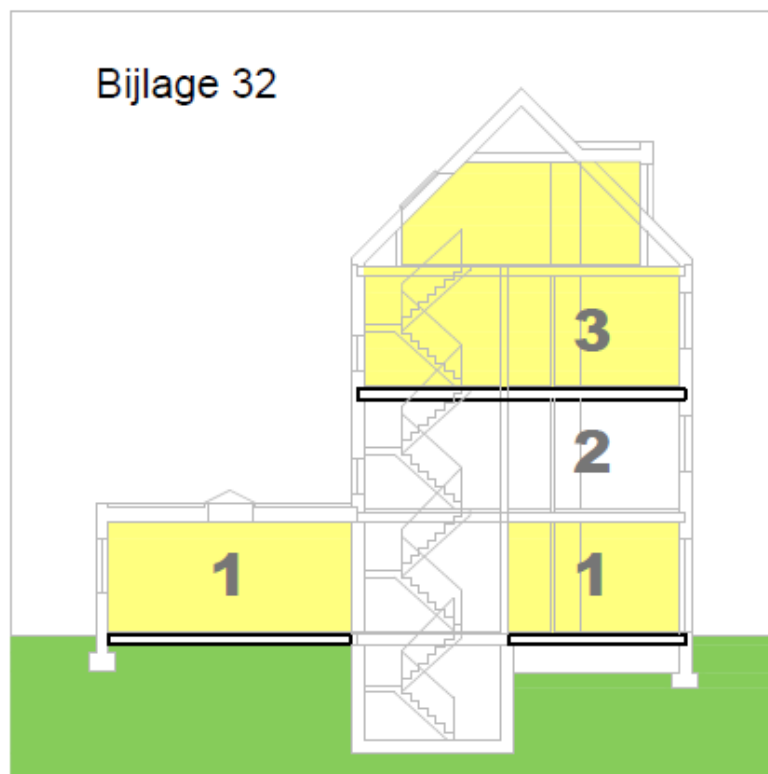
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:49 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:52 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 33. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 42, vierde 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

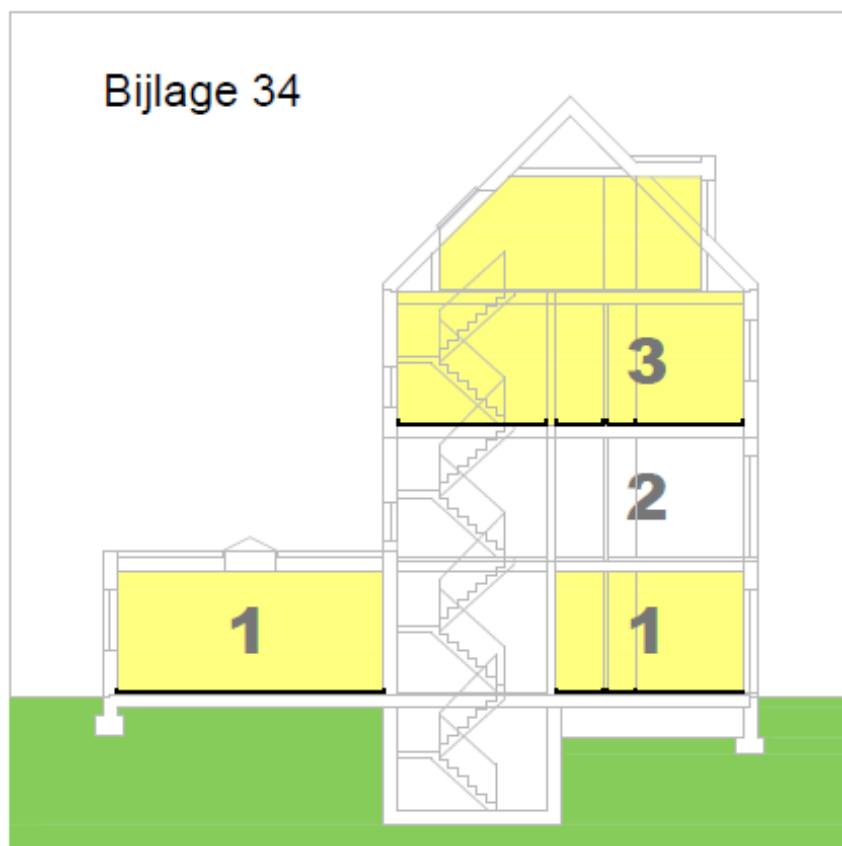
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:07:54 +02:00
Reden: lk keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 34. Grafische weergave van de in rubriek 132 te beoordelen elementen als vermeld in artikel 43, §1, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



afwerking van de onderste (draag)vloeren van woningen 1&3

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:07:57 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 35. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 43, §2, derde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / 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.

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.

voorbeeld Z_132_O_01: rubriek 132, geen

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

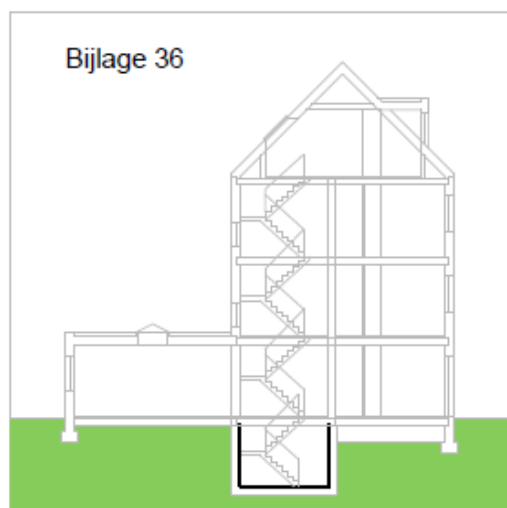
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:07:59 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



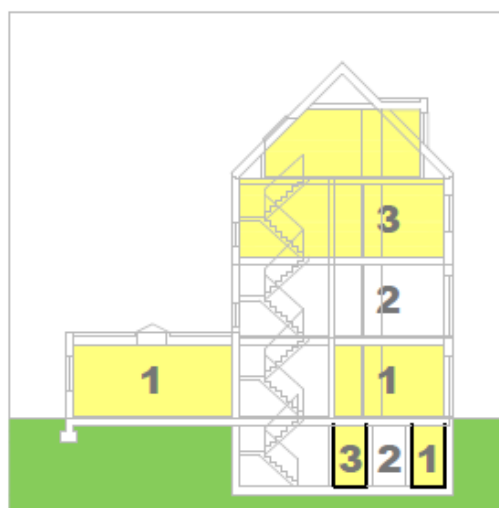
Matthias DIEPENDAELE

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:01 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 keldermuren; 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 pomp 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 burens) 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

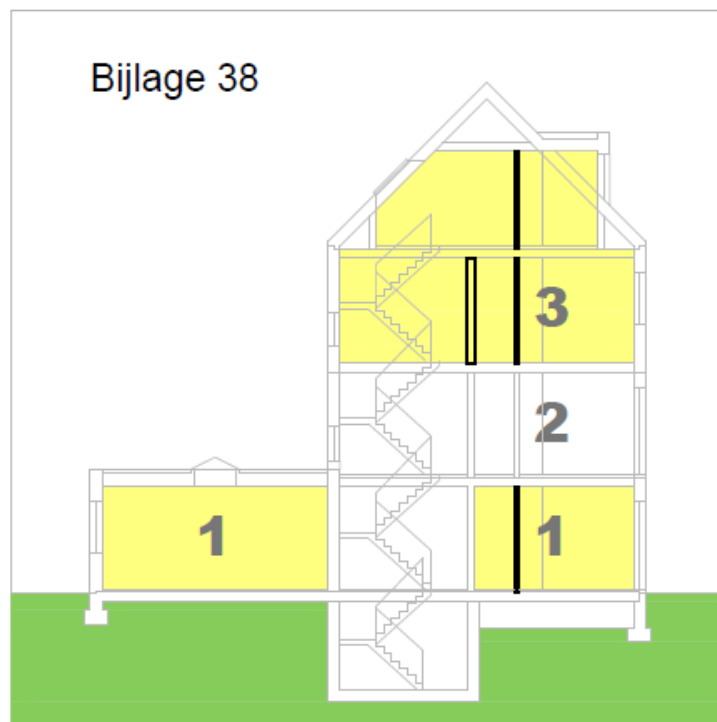
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:04 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:08 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:10 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 dat 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.

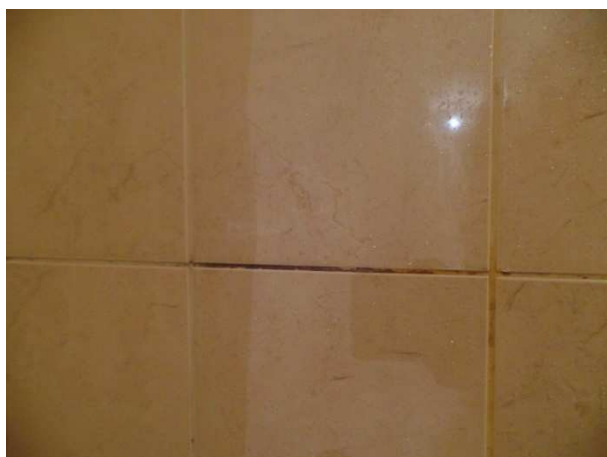
voorbeeld Z_152_III_01: quotering rubriek 152 in categorie III



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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

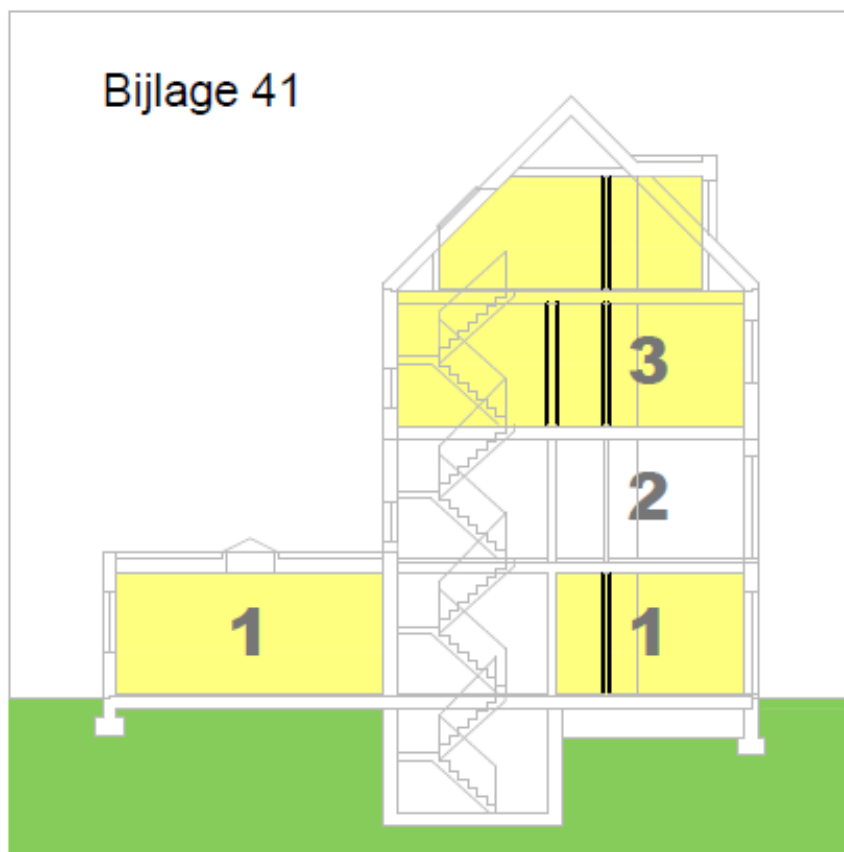
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:13 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



afwerking van de binnenwanden van woningen 1&3

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:16 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

voorbeeld Z_153_I_01: quoterings 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: quoterings 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: quoterings 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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

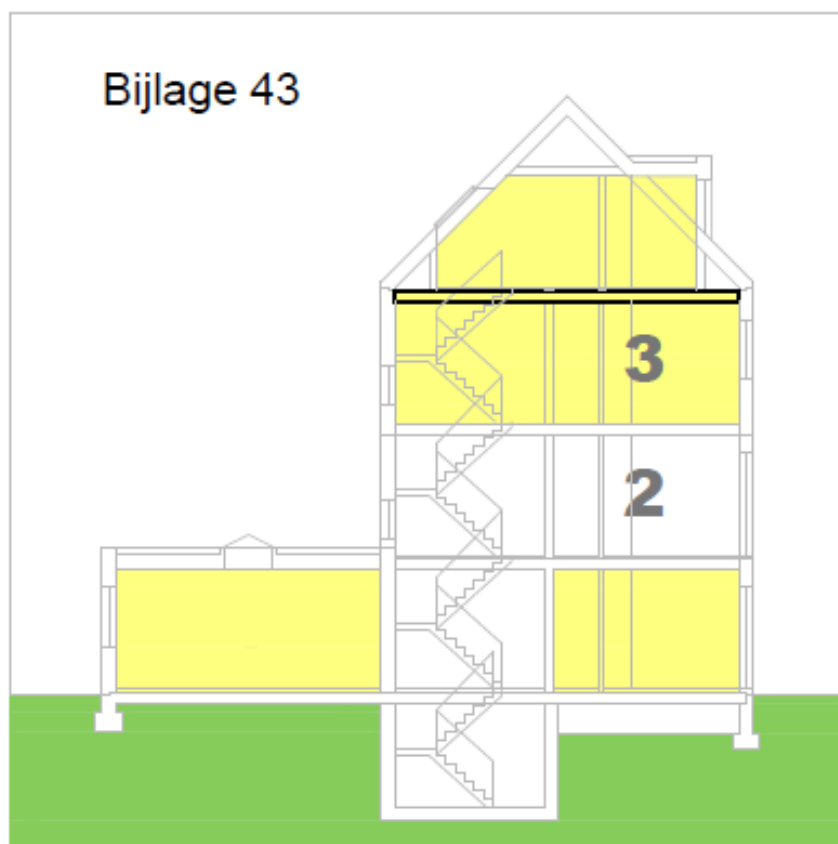
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:18 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

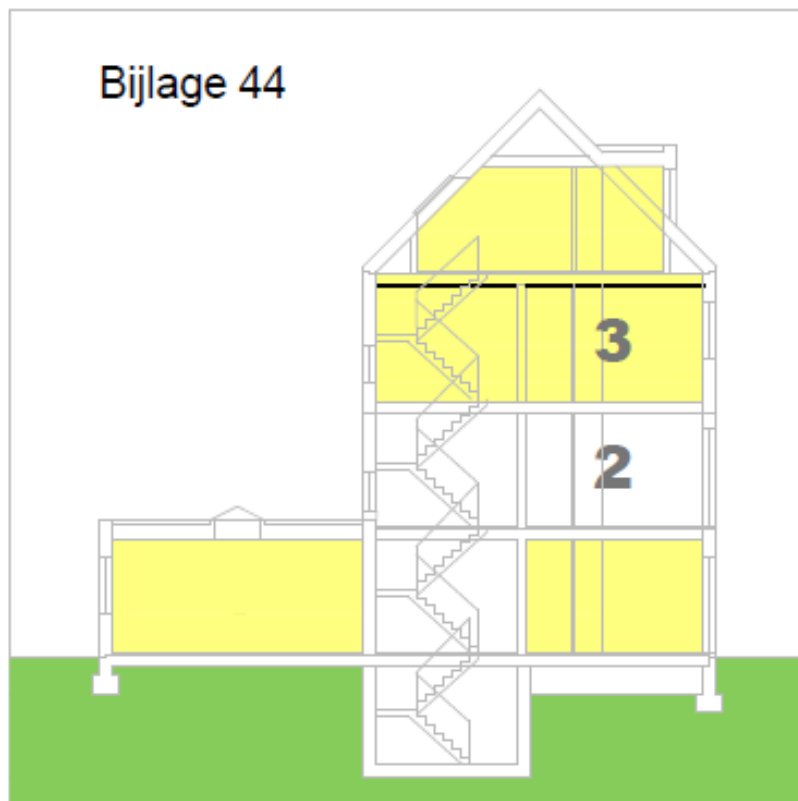
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:20 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 verwerking / 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:22 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 verwerking / 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.

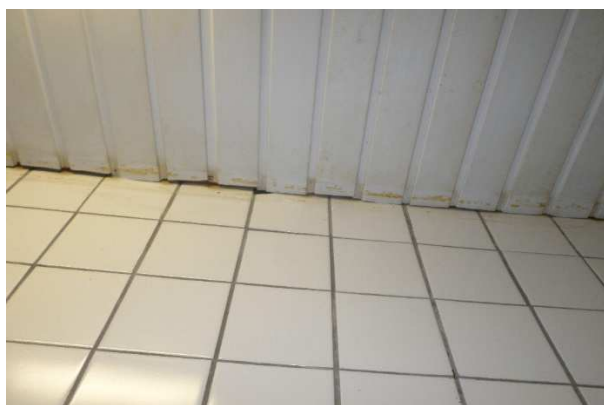
voorbeeld Z_161_I_02: quotering rubriek 161 in categorie I



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

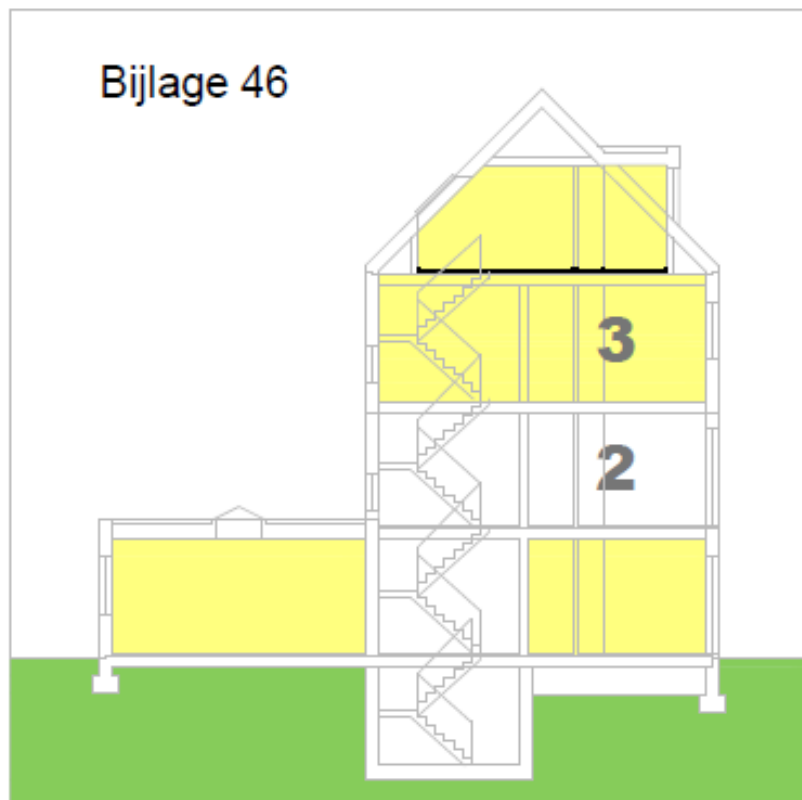
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:24 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 verwerking / 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:27 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

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 verwerking / 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.

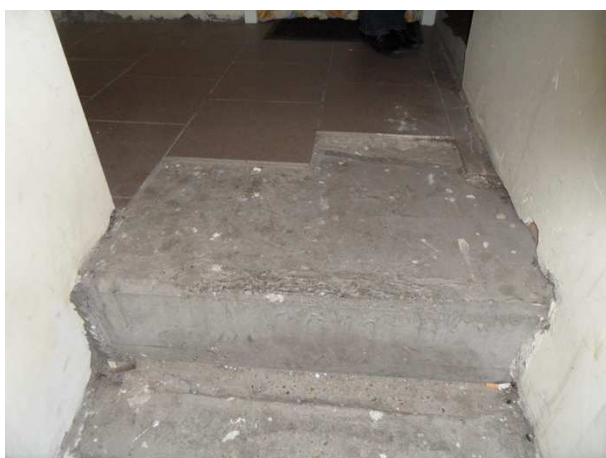
voorbeeld Z_162_I_03: quotering rubriek 162 in categorie I



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 bezeeren; 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

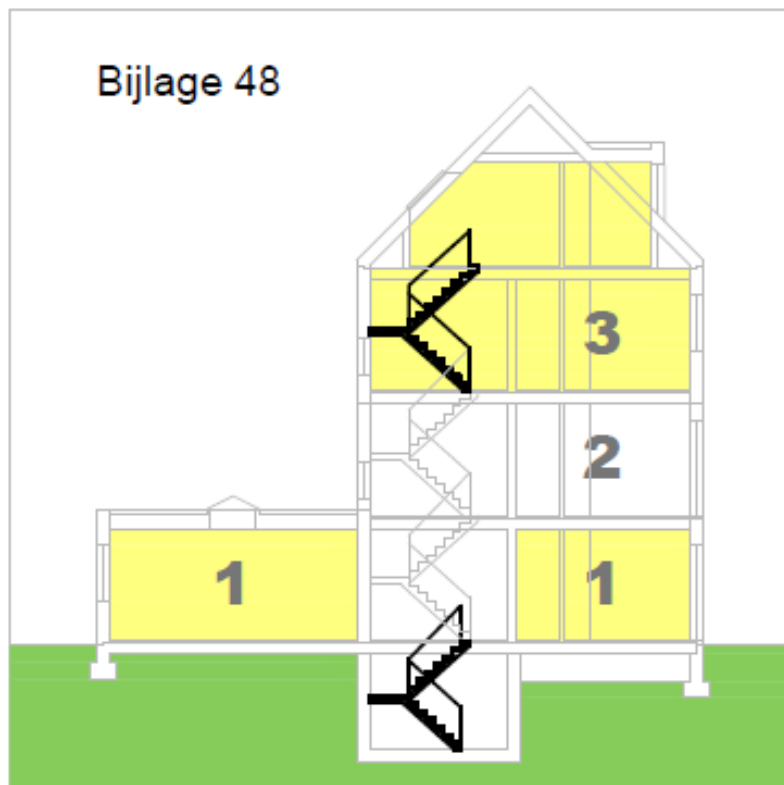
Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:29 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 gemeenschap-
pelijke kelder
(de gemeenschappelijke trappen op het
gelijkvloers en de eerste verdieping wor-
den beoordeeld onder rubriek 232)

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:32 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 49. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 54, §3, zesde lid

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: quoterings 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.

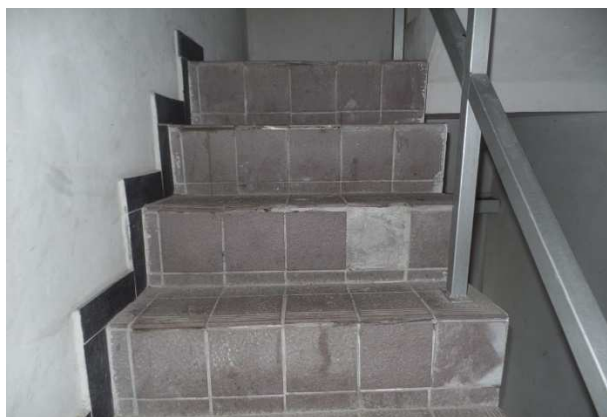
voorbeeld Z_171_I_02: quoterings rubriek 171 in categorie I



leuning onderaan
trap ontbreekt.

Opmerking: het lage opengaande raam wordt beoordeeld onder rubriek 233 en zal daar een quoterings 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.



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.



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.



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.



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.



Onderste twee traptreden gerot door
vochtigheid 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:
quoting 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 trapeuning 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

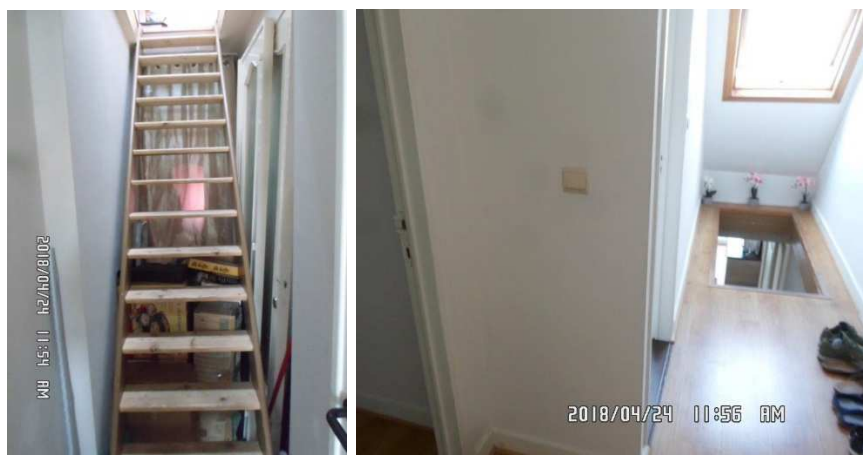
vallen vergroot (een vrijstaande trap heeft een dubbele leuning nodig); op de overloop biedt de eenvoudige reling zonder onderverdeling onvoldoende beveiliging; dit alles betekent een onveilige situatie in zijn geheel en geeft logischerwijze een quotatie onder categorie III.



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

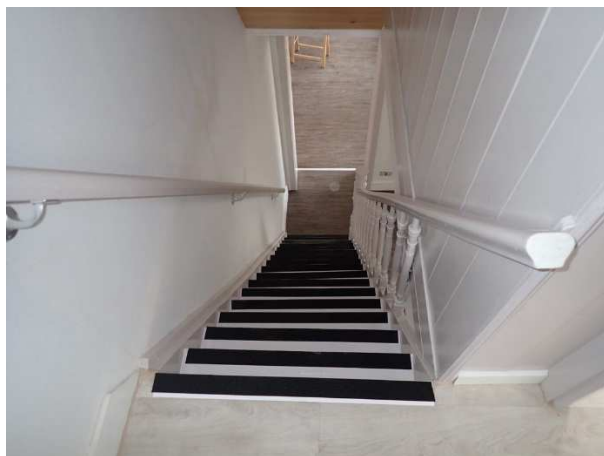


Keldertrap
aangetast.

*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 trapeuning 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.



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 de toegang naar hoogslapers in studentenkamers wordt verwezen naar de vereisten die specifiek hiervoor 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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:34 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:38 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 51. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 57, §3, derde 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si
Getekend op: 2023-06-06 22:08:40 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 52. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 58, negende lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 183: lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

voorbeeld Z_183_II_01: quoteringsrubriek 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: quoteringsrubriek 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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:43 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 53. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 59, vijfde lid.

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:45 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 54. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 60, §2, vijfde lid.

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 quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:47 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 55. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 61, vierde lid.

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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:50 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

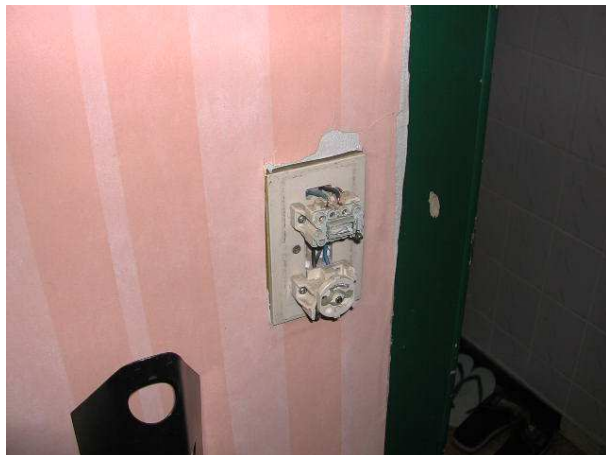


Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 56. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 63, vierde lid.

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 lampfittings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:52 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 57. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 64, vierde lid.

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 ($0,75 \text{ mm}^2$), 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:08:54 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 58. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 65, vijfde lid.

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



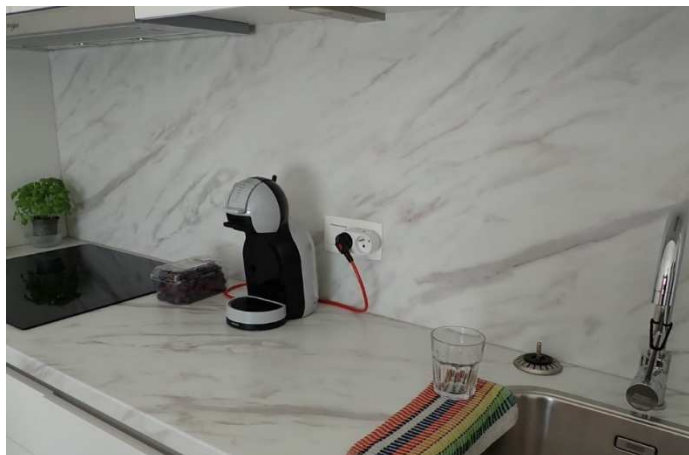
twee vrije geaarde stopcontacten ontbreken
in de keukenfunctie

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.

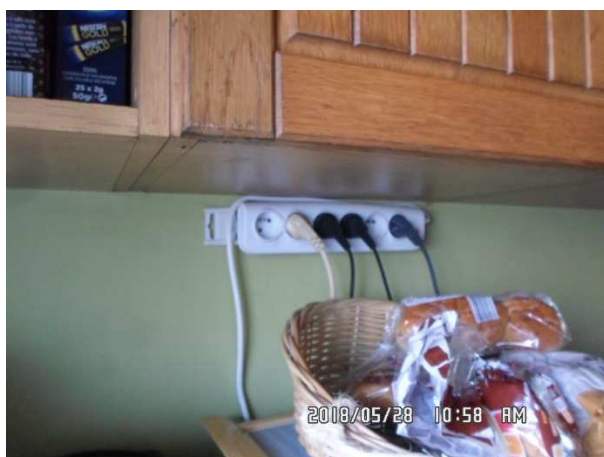
voorbeeld Z_193_II_03: quoterings rubriek 193 in categorie II



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: quoterings rubriek 193 in categorie II



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 uit ziet 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 quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:56 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 59. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 67, vierde lid.

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.



stopcontact in beschermingsvolume 2

Opmerking 1: dit stopcontact, bedoeld voor de wasmachine, staat dichterbij 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 afvoerbuys 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) driefwegstekker 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 quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:08:59 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 60. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 68, zesde lid.

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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:09:04 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diependaele'.

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 61. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 69, elfde lid.

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 verlichting mogelijk is van de leefkamer.

voorbeeld Z_211_I_03: quoterings 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: quoterings 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: quoterings 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: quoterings 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

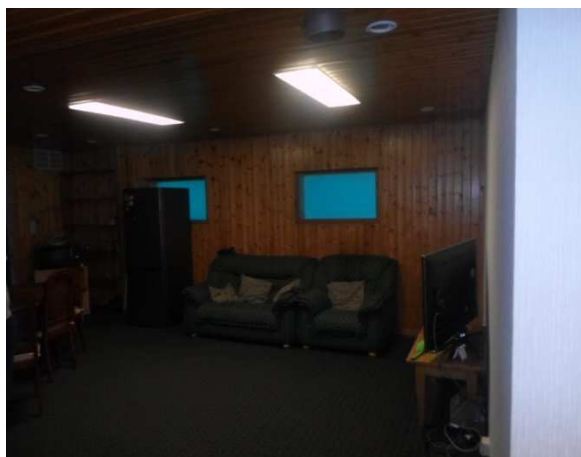


Glasoppervlakte < 1 m² boven maaiveld

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:09:06 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 62. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 70, vierde lid.

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:09:10 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 63. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 75, vijfde lid.

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 verluchttingsrooster 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:09:13 +02:0
Reden: ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 64. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 76, vierde lid.

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:09:15 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 65. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 77, vijfde lid.

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 houdende regels voor
het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van
woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-06 22:09:18 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 66. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 78, zesde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer

voorbeeld Z_225_I_01: quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:09:21 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 67. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 79, zesde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC

voorbeeld Z_226_I_01: quoterings rubriek 226 in categorie I



Onvoldoende verluchting mogelijk in de wc

Opmerking: dit verluchttingsrooster 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 quoterings maar bijkomende opmerking



verluchttingsopening afgedekt met karton

Opmerking: deze verluchttingsopening 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-06 22:09:24 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 68. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 80, zevende lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging
voorbeeld Z_227_II_01: quoterings 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_II_02: quoterings rubriek 227 in categorie II



risico op CO-vergiftiging

Opmerking: bij deze gaskachel type B ontbreken enkele vuurvaste glasplaatjes; ook al is de kachel zelf correct aangesloten en is er voldoende toevoer van verbrandingslucht in een goed verluchte leefkamer, wordt dit als gebrek gequoteerd in cat. II.



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

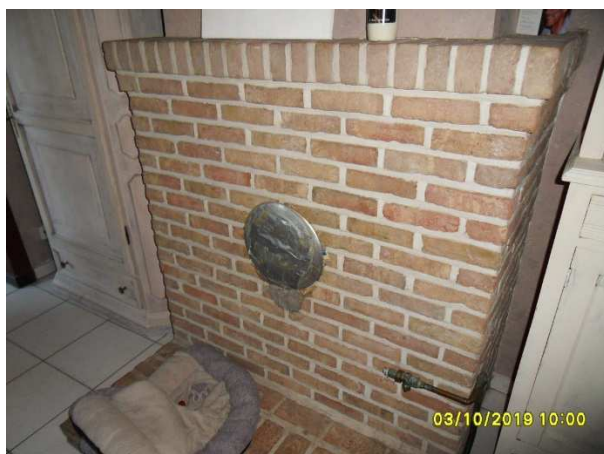
Opmerking: deze twee schoorstenen monden uit in een zone met statische overdruk en de afvoer wordt bovendien gehinderd door de opgaande gevel; verlenging tot 1 meter boven de naastgelegen muur is nodig; er is een risico op CO-vergiftiging en er wordt gequoteerd in categorie III.



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 afvoerstop 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_02: rubriek 227, geen quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-13 19:09:34 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 69. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 82, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 231: de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein

voorbeeld Z_231_I_01: quoterings 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 quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-13 19:10:01 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 70. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 83, vijftiende lid.

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.



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



Weinig stevige onderverdeling.

Opmerking 1: de borstwering aan de smalle balkons van de eerste verdieping is voldoende hoog; onderaan is er een gemakkelijke opstap (< 20 cm) maar de daarboven gemeten hoogte blijft hoger dan 75 cm; deze borstwering is dus niet makkelijk beklimbaar; de verdeling is echter vrij licht; let ook op het aangebrachte verbindingsbruggetje tussen beide terrassen, ook al loopt de borstwering door; het geheel wordt onder categorie I gequoteerd.

Opmerking 2: op de tweede verdieping is een goed voorbeeld te zien.

voorbeeld Z_232_I_06: quotering rubriek 232 in categorie I



Loskomende plank bakgoot

Opmerking: de kops 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.



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_8: quotering rubriek 232 in categorie I



Oneffen en losliggende 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).



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.



Borstwering los, bevestiging te licht.

Opmerking: de borstwering heeft een hoogte van net geen 80 cm, ze is stevig, voldoende onderverdeeld en niet makkelijk beklimbaar, 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, 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; de ruimte tussen de planken is

ook te groot (ca. 30 cm); dit alles maakt dat een bedrieglijk gevoel van veiligheid ontstaat, zodat een quoteringsonderzoek onder categorie II nodig is.



categorie III



Borstwering te laag (73 cm).

Opmerking 1: deze borstwering voldoet op vele vlakken, maar heeft niet de minimaal vereiste hoogte van 75 cm; daarom wordt onder categorie II gequoteerd.

voorbeeld Z_232_III_01: quotering rubriek 232 in



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.



in categorie III

voorbeeld Z_232_III_02: quotering rubriek 232

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;

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.

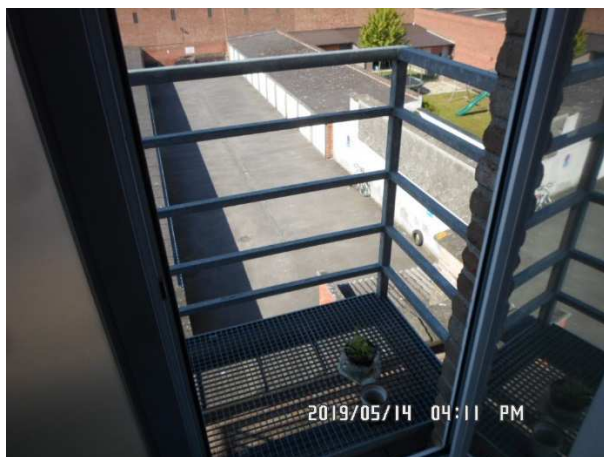
een kind loopt



Ontbrekende terrasvloer.

Opmerking: er wordt niet geciteerd 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.

voorbeeld Z_232_O_02: rubriek 232, geen quoterings maar bijkomende opmerking



Vereiste hoogte boven makkelijke opstap aanwezig.

Opmerking: deze borstwering geeft de indruk van beklimbaarheid; onderaan is er een gemakkelijke opstap (hoogte 15 cm) maar de totale hoogte van de borstwering is meer dan 90 cm, zodat er ook boven die opstap nog steeds minstens 75 cm hoogte aanwezig is; er wordt niet geciteerd.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-13 19:10:12 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 71. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 84, §3, derde lid.

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.

Opmerking 1: de hoogte onder dit opengaand raam is duidelijk lager dan de vereiste 75 cm; de vensterbank is breed en de aanwezige spullen bemoeilijken de toegang, maar dit alles is niet relevant; wanneer ze worden weggenomen vormt het opendraaiend raam, zonder borstwering, een ernstig risico, zodat een quotering onder categorie II nodig is.

Opmerking 2: de vensterbank is niet zo laag dat iemand er met een eenvoudige beweging op kan

stappen; de vereiste hoogte van het lage raam wordt dus beschouwd vanaf de vloer.

voorbeeld Z_233_II_02: quotering rubriek 233 in categorie II



Openingen te groot en borstwering 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 onderste staaf en de vaste onderregel van het raam is te groot (ca. 30 cm) en biedt onvoldoende bescherming tegen een val; er wordt gequoteerd onder categorie II.

voorbeeld Z_233_III_01: quotering rubriek 233 in categorie III



Borstwering te licht en te open.

Opmerking: ondanks het feit dat de bovenste lat van deze borstwering hoog genoeg zit, is het geheel totaal onveilig: de latten zijn te licht en de ruimte ertussen (> 30 cm) is veel te groot; 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 niet stevig bevestigd.

Opmerking: ook deze foto toont een combinatie van gebreken: lichte latten en veel ruimte tussen de latten; 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, deze tussenruimte van 30 cm is 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 Buildwise (voorheen WTCB) en/of de geldende normen, zoals NBN B 03-004 en NBN B 25-002-1.

Voorbeeld Z_233_III_04: quoteringsrubriek 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.

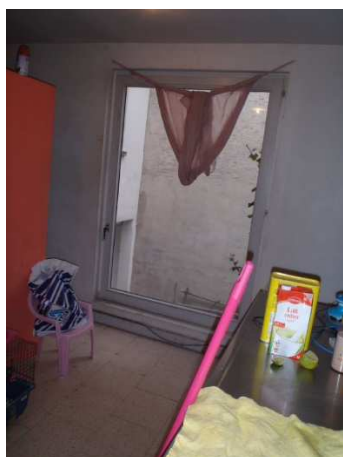
Opmerking 2: het raam zelf is weliswaar slechts ca. 65 cm hoog, maar dit neemt niet weg dat er een direct valrisico blijft, zodra het raam geopend wordt; daarom wordt onder categorie III gequoteerd.



Raam te laag, borstwering ontbreekt.

Opmerking: dit opendraaiend raam met lage borstwering (< 45 cm) is zonder bijkomende borstwering zeer onveilig; ramen waarvan de bovenkant van het vast kader zich op minder dan 50 cm boven het vloerniveau bevindt, vormen een groot risico; 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; de hoogte van de borstwering moet minstens 75 cm bedragen, gemeten vanaf de makkelijk bereikbare en brede lage vensterbank.

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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:08:20 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 72. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 86, vierde lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 235: de woning is niet slotvast afsluitbaar

voorbeeld Z_235_II_01: quoterings 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: quoterings 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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

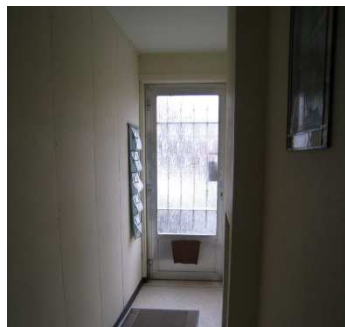
Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-15 09:08:57 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 73. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 87, vierde lid.

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.

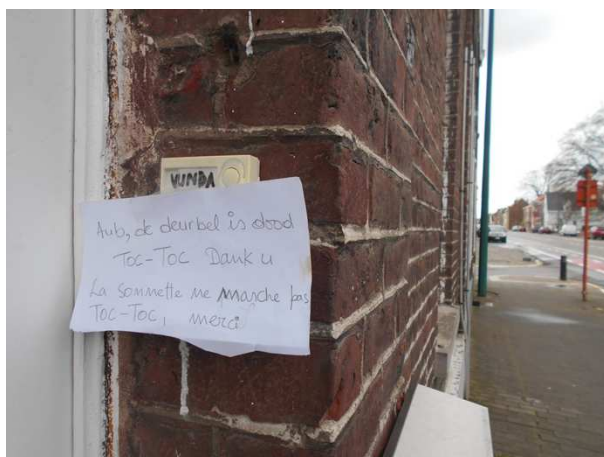
voorbeeld Z_236_I_02: quotering rubriek 236 in categorie I



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: quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-15 09:09:12 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 74. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 91, dertiende 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig
Getekend op: 2023-06-15 09:12:27 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 75. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 92, negende lid.

Technisch verslag voor zelfstandige woningen, rubriek 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing

voorbeeld Z_252_I_01: quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:12:43 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 76. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 100, §2, vierde lid.

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.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:12:54 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 77. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 102, zesde lid.

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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:13:03 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 78. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 105, derde lid.

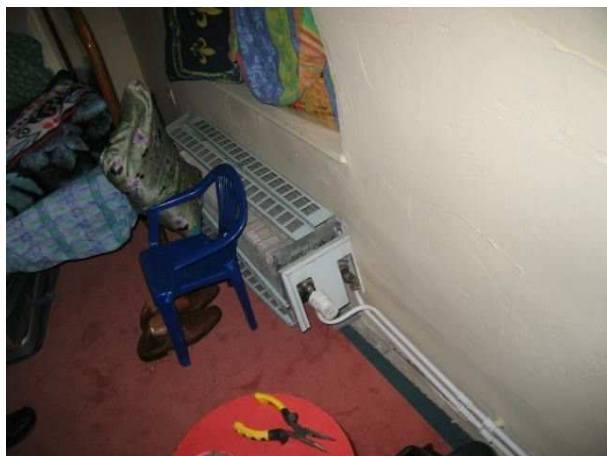
Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 201: er is geen **vast** verwarmingsapparaat in de kamer

voorbeeld K_201_III_01: quoterings 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 geciteerd onder categorie III.



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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:13:11 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 79. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 108, tweede lid.

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 [afwijakingsregel 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:13:28 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 80. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 109, tweede lid.

Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen, rubriek 252: de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing

voorbeeld K_252_I_01: quoterings 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 _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:13:34 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 81. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 112, derde lid.

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 afdroiprekje en een kookplaat.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van _____ houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-06-15 09:13:46 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE