Vlaamse Regering

78.583/3

Ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 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 vormvereisten zijn vervuld:
- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 21 november 2025.
- De Raad van State heeft advies XX.XXX/X 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 WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 21, §2, tweede lid, van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 5° worden de woorden "de richtlijn is van toepassing voor nieuwe en oude elektrische installaties" opgeheven;

2° in punt 7° wordt de zinsnede "in beschermvolume 2 rond" vervangen door de woorden "op reikafstand van het".

Art 2. In artikel 29, tweede lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het woord "woning" en het woord "ongebonden" worden de woorden "asbesthoudende materialen met" ingevoegd;

2° het woord "is" wordt vervangen door het woord "zijn".

Art. 3. In artikel 55, §2, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden "via een reukafsluiter" opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden "en via een reukafsluiter aangesloten" vervangen door de woorden "die aangesloten is";

3° in het derde lid worden de woorden "via een reukafsluiter aangesloten" vervangen door de woorden "dat aangesloten is".

Art. 4. In artikel 57 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de twee paragrafen 2 en paragraaf 3 worden vervangen door wat volgt:

"§2. Een keukenfunctie is alleen aanwezig als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° er is een gootsteen geplaatst die een stenen, metalen of kunststof spoelbak is met ruimte voor een afdruiprek of werkblad;
2° het leiding- of putwater in de keuken is geschikt voor consumptie, al dan niet met tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen;
3° het systeem is aangesloten op een waterafvoersysteem;
4° 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 op 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.

§3. Een gootsteen is niet aanwezig in al de volgende gevallen:

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

De gootsteen vertoont gebreken in al 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 aanwezig of niet correct geplaatst;
5° een of meer van de toevoerleidingen lekken;
6° er zijn loden toevoerleidingen aanwezig.";

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. Het gebrek is een gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, als het toestel gebreken vertoont, maar bruikbaar blijft.

Het gebrek is een gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, als er geen gootsteen aanwezig is in de woning, of als de gebreken aan de gootsteen zo ernstig zijn dat hij niet meer bruikbaar is.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 51, die bij dit besluit is gevoegd.".

Art. 5. In artikel 58 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het vijfde lid wordt punt 5° opgeheven;

2° in het zesde lid, 4°, worden tussen het woord "niet" en het woord "correct" de woorden "aanwezig of niet" ingevoegd.

Art. 6. In artikel 60, §2, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 6° opgeheven;

2° in het tweede lid, 3°, worden tussen het woord "is" en het woord "niet" de woorden "niet aanwezig of" ingevoegd.

Art. 7. In hetzelfde besluit wordt het opschrift van bijlage 51 vervangen door wat volgt:

"Bijlage 51. Niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen als vermeld in artikel 57, §4, derde lid".

Art. 8. Bijlage 14 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 9. Bijlage 19 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 10. Bijlage 49 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 3 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 11. Bijlage 57 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 4 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 12. Bijlage 59 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 5 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 13. Bijlage 61 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 6 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 14. Bijlage 70 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 7 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 15. Bijlage 71 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door de bijlage die als bijlage 8 bij dit besluit is gevoegd.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Sign
Getekend op:2025-11-28 18:26:25 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Melissa DEPRAETERE

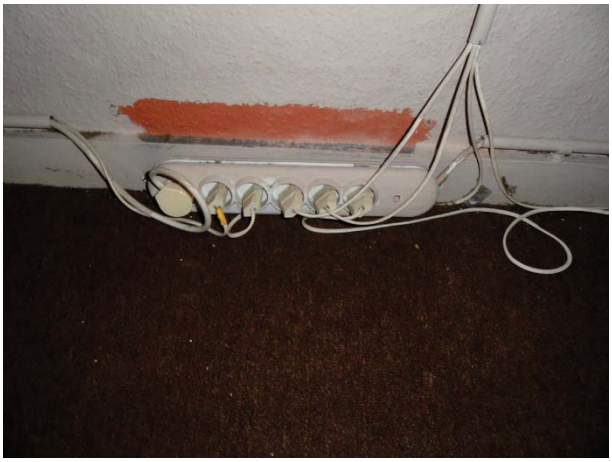
Bijlage 1 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 14 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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

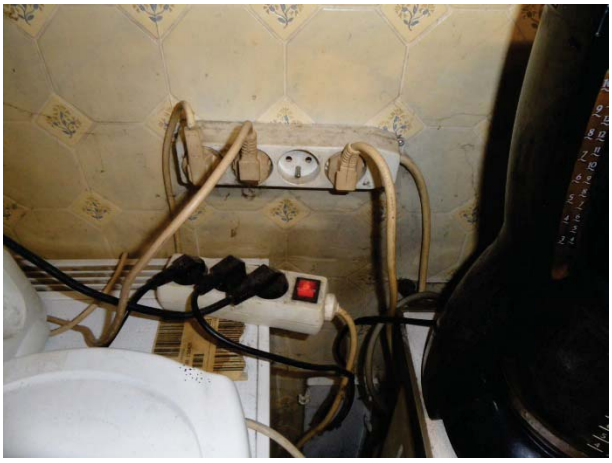
Opmerking: het gebruik van een stekkerblok als vaste installatie biedt een ernstig risico op overbelasting van de stroomkring waarop het is aangesloten. Dit gebrek wordt gequoteerd in categorie II.

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. Daardoor wordt gequoteerd in categorie II.

voorbeeld Z_051_II_03: quotering rubriek 51 in categorie II



overmatig gebruik van stekkerblokken

stekkerblok als vaste installatie

Opmerking: ook hier is een stekkerblok als vaste installatie in gebruik. Het risico dat de stroomkring overbelast raakt, wordt nog vergroot door het gebruik van meerdere stekkerblokken. Er wordt gequoteerd in categorie II en beide opmerkingen worden gemaakt.

voorbeeld Z_051_II_04: quotering rubriek 51 in categorie II

stopcontact met randaarding

Opmerking: stopcontacten met randaarding zijn in België verboden. Randaarding is een gebrek op het vlak van de aarding en wordt gequoteerd in categorie II.

voorbeeld Z_051_II_05: quotering rubriek 51 in categorie II

wasmachine binnen reikafstand van bad

Opmerking: de wasmachine is opgesteld naast het bad en bevindt zich dus binnen de reikafstand van het bad. Dit wordt gequoteerd in categorie II.

voorbeeld Z_051_II_06: 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 de bedrading te licht, zodat quotatie in categorie II nodig is.

voorbeeld Z_051_II_07: quotering rubriek 51 in categorie II

afdekplaat en centraalplaat van het stopcontact zitten los

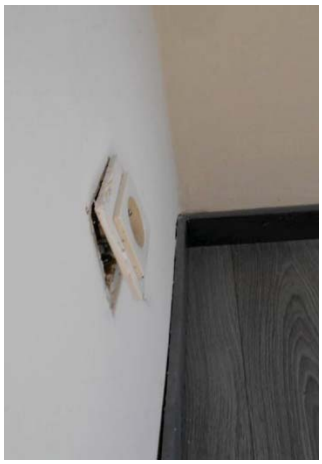
Opmerking: zowel de afdekplaat als de centraalplaat van dit stopcontact zitten los en moeten worden vastgezet. Omdat bij normaal gebruik geen geleidende delen direct aanraakbaar zijn, wordt dit gebrek gequoteerd in categorie II.

voorbeeld Z_051_II_08: quotering rubriek 51 in categorie II

middelste afdekplaat stopcontact zit los

Opmerking: de middelste afdekplaat van dit stopcontact is losgekomen. Aangezien er geen geleidende delen direct aanraakbaar zijn, wordt dit gebrek gequoteerd in categorie II.

voorbeeld Z_051_II_09: quotering rubriek 51 in categorie II



stopcontact zit niet meer correct in het inbouwbakje

Opmerking: dit stopcontact zit nog vast, maar komt gedeeltelijk uit het inbouwbakje. Omdat de geleidende delen niet direct aanraakbaar zijn, wordt dit gebrek in categorie II gequoteerd.

messchakelaars

Opmerking 1: de geleidende delen zijn aanraakbaar. Daardoor is een quotatie in categorie III vereist.

Opmerking 2: ook met afschermkap zou dezelfde quotatie volgen (zie voorbeeld 51_III_5).

Opmerking 3: er ontbreekt een differentieelschakelaar van maximaal 300 mA aan het begin van de elektrische installatie bij elke entiteit.

Opmerking 4: er ontbreekt een bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA die de stroomkring van de ruimte met het bad en/of de douche beschermt.

Opmerking 5: het aantal zekeringen per entiteit is beperkt, zodat controle 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. Daarom wordt in categorie III gequoteerd, ook al kan het deurtje toe.

Opmerking 2:

Een differentieelschakelaar van maximaal 300 mA bij het begin van de installatie en een bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA die de stroomkring beschermt van de ruimte met het bad en/of de douche ontbreken. Als de zekeringhouders niet aanraakbaar zouden zijn, kan alleen in categorie II gequoteerd worden voor de ontbrekende differentieelschakelaars.

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 eruitziet. Toch is een quotering in categorie III noodzakelijk vanwege de aanraakbaarheid van geleidende delen via de gleuf en de holte waarlangs de messchakelaar bewogen wordt.

Opmerking 2: er ontbreekt een differentieelschakelaar van maximaal 300 mA aan het begin van de elektrische installatie bij elke entiteit.

Er ontbreekt een bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA die de stroomkring van de ruimte met het bad en/of de douche beschermt.

Opmerking 3: het aantal zekeringen per entiteit is beperkt, zodat controle 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. Dat leidt tot quotatie in categorie III.

voorbeeld Z_051_III_07: quotering rubriek 51 in categorie III

beschadigd stopcontact met rechtstreeks aanraakbare geleidende delen

Opmerking: de behuizing van dit oude stopcontact ontbreekt waardoor geleidende delen onder spanning rechtstreeks aanraakbaar zijn. Daarom wordt gequoteerd in categorie III.

voorbeeld Z_051_III_08: quotering rubriek 51 in categorie III

Stopcontact in vochtige muur

Opmerking 1: dit stopcontact zit in een erg vochtige omgeving (opstijgend vocht). Er is gevaar voor elektrocutie, wat tot quotatie in categorie III leidt.

Opmerking 2: vanwege opstijgend vocht in deze binnenmuur zal ook gequoteerd worden in 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 1 van het bad betekent direct gevaar op elektrocutie. Dit gebrek wordt gequoteerd in 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. De geleidende delen zijn rechtstreeks aanraakbaar waardoor dit gebrek wordt gequoteerd in 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 als 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. Die wasmachine zou binnen de reikafstand van de douche staan. Daarom wordt dit als bijkomende opmerking genoteerd.

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) als een stopcontact met aarding niet is aangesloten op een stroomkring met aarding. Dit is geen vakkundige oplossing. Daarom wordt het als bijkomende opmerking in het technisch verslag vermeld.

Opmerking 2: als op zo'n stopcontact een toestel klasse I is aangesloten, wordt dat gequoteerd als een gebrek in categorie III.

voorbeeld Z_051_E_01: zekeringkasten die voldoen aan de vereisten van de minimale woningkwaliteit

Voorbeelden van correct uitgevoerde zekeringkasten

Opmerking: deze zekeringkasten voldoen aan de vereisten van de minimale woningkwaliteit: ze zijn op een correcte manier voorzien van alle elementen die de noodzakelijke veiligheid bieden op het vlak van elektrocutie- en brandgevaar.

voorbeeld Z_051_E_02: afscherming van onbenutte zekeringhouders

juist afgeschermde onbenutte zekeringhouders

Opmerking 1: de onbenutte posities voor smeltveiligheden in deze oudere zekeringskast zijn afgeschermd door kalibreerelementen die daarvoor bestemd zijn.

Opmerking 2: een bijkomend voordeel is dat alleen de correcte zekering in de houder aangebracht kan worden.

voorbeeld Z_051_E_03: waarschuwingssticker over geleiders met sectie 1 mm² in oudere installatie

aanduiding kring 1 mm²

Opmerking: in oudere installaties komt nog wel eens dunnere bedrading voor. In deze zekeringkast is op correcte wijze een sticker aangebracht dat die kringen beveiligd moeten worden door zekeringen van 6 A of automaten van 10 A.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Sign
Getekend op:2025-11-28 18:26:29 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 2 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 19 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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's

---

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 betekenen een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners, zodat quotatie in 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 betekenen een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico voor de bewoners, zodat quotatie in categorie III nodig is.

Opmerking 2: quotatie onder diverse andere rubrieken zal ook 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 in categorie III nodig is.

voorbeeld Z_083_O_01: rubriek 83, geen quotering in rubriek 83.

toilet spoelt niet door

Opmerking: een toilet dat niet doorspoelt, geeft geen aanleiding tot quotatie in rubriek 83. Dit probleem is op een eenvoudige manier op te lossen (ontstopping, lediging septische put …) en wordt gequoteerd in rubriek 185.

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 gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:33 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 3 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 49 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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

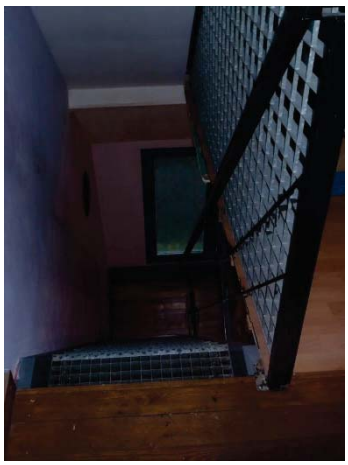
voorbeeld Z_171_I_01: quotering rubriek 171 in categorie I

ontbrekende leuning aan een niet te steile gemetselde keldertrap

Opmerking 1: zonder verdere verzwarende omstandigheden wordt een ontbrekende leuning aan een keldertrap in categorie I gequoteerd.

Opmerking 2: hellingsgraad, breedte en vrije hoogte worden bij een keldertrap niet strikt beoordeeld vanwege het beperkte gebruik en het specifieke doel (toegang naar een niet-woonfunctie) van zo'n trap.

voorbeeld Z_171_I_02: quotering rubriek 171 in categorie I



leuning onderaan

trap ontbreekt

Opmerking: het lage opengaande raam wordt beoordeeld onder rubriek 233 en zal daar een quotering in categorie III krijgen omdat een borstwering ontbreekt.

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 de 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 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 in een opstand voorzien is.

voorbeeld Z_171_II_01: quotering rubriek 171 in categorie II

ontbrekende borstwering overloop

te smalle overloop bovenaan de trap

Opmerking: de overloop boven is te smal en onveilig doordat een borstwering ontbreekt. 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 moeten de voorwerpen rechts op de overloop verwijderd worden en moet de opening naast de bovenste traptreden veilig afgeschermd worden. Daardoor is de quotering in categorie II aangewezen.

voorbeeld Z_171_II_02: quotering rubriek 171 in categorie II

ongelijke treden, moeilijk beloopbaar

aantasting door houtworm

Opmerking: houtaantasting van de tegentreden, wellicht door larven van de kleine houtwormkever. Herstel en/of lokale vervanging is nog mogelijk en de beloopbaarheid is niet direct in gevaar. De ongelijke treden zijn een bijkomende factor, vandaar een quotatie in categorie II.

voorbeeld Z_171_II_03: quotering rubriek 171 in categorie II

ongelijke trede bovenaan

Opmerking: de bovenste vloer werd verhoogd, waardoor de trap een kleine bijkomende 'trede' kreeg. Daardoor ontstaat bovenaan de trap een gevaarlijke situatie, wat de quotatie in categorie II verklaart.

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. Vanwege die gevaarlijke situatie en de beperkte stabiliteit van de resterende leuningdelen is een quotatie in categorie II nodig.

voorbeeld Z_171_II_05: quotering rubriek 171 in categorie II

leuning bovenste trapsteek ontbreekt

Opmerking: het lage muurtje biedt onvoldoende afscherming en een handgreep of leuning ontbreekt. Daardoor is er onvoldoende veiligheid vanaf de overloop in de richting van het rechterdeel 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 trap die op andere vlakken conform is. Dat verantwoordt een quotering in categorie II.

voorbeeld Z_171_II_07: quotering rubriek 171 in categorie II

Aantrede afgebroken van trapboom, trap niet meer veilig beloopbaar

Opmerking 1: de tweede trede is volledig verzakt en ook de onderste trede is niet in de beste staat. Deze situatie is gevaarlijk, ook al is het onderaan de trap. Daarom wordt de trap gequoteerd in categorie II.

Opmerking 2: de aanwezigheid van rondslingerend materiaal op de trap wordt vermeld als opmerking aangezien dat ook de veiligheid beïnvloedt.

voorbeeld Z_171_II_08: quotering rubriek 171 in categorie II

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. Als hier zwamaantasting vastgesteld zou 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 vanwege het ontbreken van een leuning langs een van de muren ontstaat een gevaarlijke situatie die 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 altijd in categorie II gequoteerd.

voorbeeld Z_171_III_01: quotering rubriek 171 in categorie III

steile trap met te korte opstap en zonder leuning, geen borstwering rond de overloop, die zeer oneffen is; de trap is niet veilig beloopbaar

Opmerking: het geheel van gebreken op deze vier foto's creëert een zeer gevaarlijke situatie. De trap is niet alleen te steil, maar heeft ook een te korte opstap, geen leuning aan de trap, een ontbrekende borstwering op de dakverdieping, en een oneffen vloer boven. Daardoor is de trap niet veilig beloopbaar. Vanwege het grote risico wordt de trap gequoteerd in categorie III.

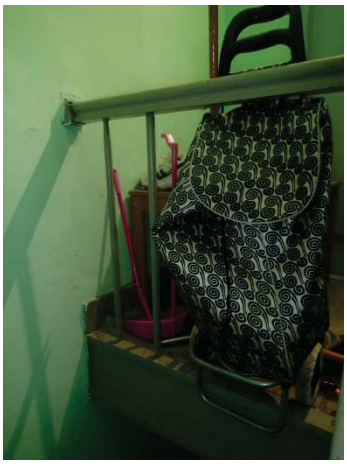
voorbeeld Z_171_III_02: quotering rubriek 171 in categorie III

combinatie van te steile trap met laddertje achter binnendeur: trap naar woonfunctie ontbreekt

Opmerking 1: elke woonfunctie (in dit geval een slaapkamer op zolder) moet met een trap bereikbaar zijn. Een ladder komt niet in aanmerking als valabele toegang, ook al is het maar een gedeeltelijke ladder. Quotering in categorie III is gepast (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 ontbreken de spijlen op de hoek waar de trapleuning aansluit. Het geheel is niet meer stabiel genoeg. De boodschappentrolley biedt een vals gevoel van veiligheid en is uiteraard van geen tel in de beoordeling van het valrisico vanaf de overloop. Quotering in categorie III is dus aangewezen.

voorbeeld Z_171_III_04: quotering rubriek 171 in categorie III

Ganzentrap naar woonruimte en onveilige overloop boven

Opmerking: de aanwezigheid van een ganzentrap is op zich geen reden tot quotering. Om ervoor te zorgen dat een ganzentrap veilig beloopbaar is, is voldoende aandacht vereist voor het algemene gebruikscomfort van de trap. In dit voorbeeld is de ruimte op de overloop zeer beperkt en bovenaan ontbreekt een borstwering. Daarom is onbewoonbaarheid verantwoord. Het gebrek als geheel wordt in categorie III gequoteerd.

voorbeeld Z_171_III_05: quotering rubriek 171 in categorie III

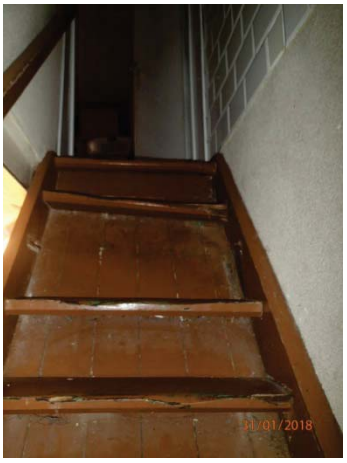
borstwering te open

leuning onderste deel trap ontbreekt

bevestiging leuning twijfelachtig.

Opmerking: deze foto toont opnieuw aan dat het belangrijk is om het geheel te bekijken. De metalen leuning en borstwering lijken stevig, maar zitten slechts met enkele schroefjes in een natuurstenen opstand, wat een vals gevoel van veiligheid geeft. Bovendien is de ruimte tussen de verdeling onderaan (bijna 40 cm!) te groot, zeker op de overloop. Op de plaats 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 in categorie III.

voorbeeld Z_171_III_06: quotering rubriek 171 in categorie III



ontbrekende treden

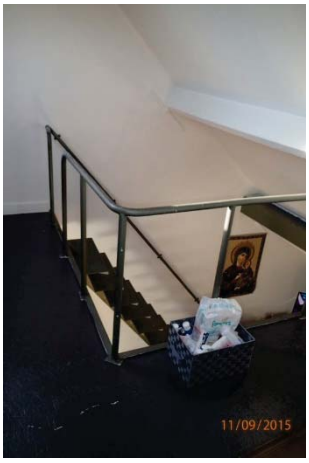
beschadigde en oneffen treden

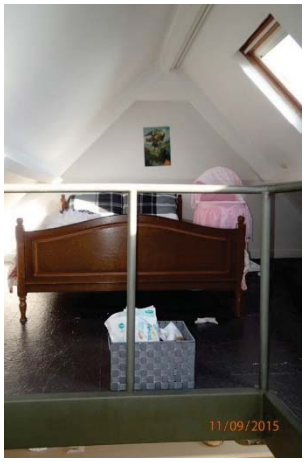
trap te steil

leuning te open

Opmerking: op deze twee foto's zijn weer een aantal gebreken aan dezelfde 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 alleen uit een handgreep zonder enige tussenverdeling aan de open zijde van de trap. Dat geheel van gebreken zorgt er voor dat de trap zeer onveilig is, wat een quotering in categorie III logisch maakt.

voorbeeld Z_171_III_07: quotering rubriek 171 in categorie III



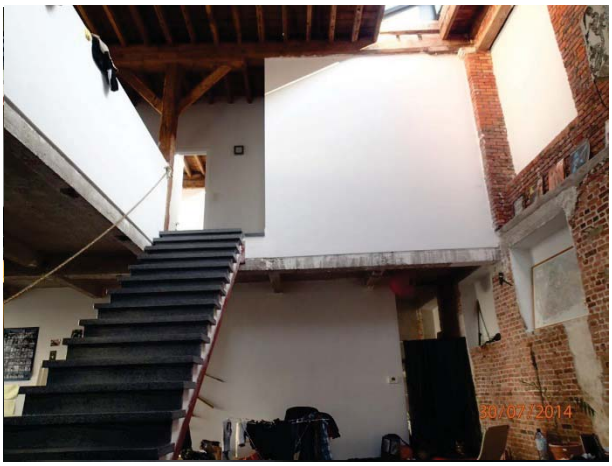


handgreep te ver

ontbrekende leuning

borstwering te open

Opmerking: de handgreep op de muur staat te ver van de trap. Dat vergroot het gevaar om tussen de trap en de muur te vallen. Bij een vrijstaande trap is een leuning aan beide zijden aangewezen. Op de overloop biedt de eenvoudige reling zonder onderverdeling onvoldoende beveiliging. Dat alles betekent een onveilige situatie in zijn geheel en geeft logischerwijze een quotatie in categorie III.



Ontbrekende trapleuning en borstwering

Opmerking: een touw als handgreep wordt niet aanvaard omdat het touw mogelijk te veel beweegt. 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 en wordt in categorie III gequoteerd.

voorbeeld Z_171_III_09: quotering rubriek 171 in categorie III

leuning en borstwering ontbreken

Opmerking: deze twee foto's tonen een situatie waarbij een opklapbare zoldertrap werd vervangen door een vaste trap, maar waarbij geen aandacht besteed werd aan de veiligheid. De lichte houten trap is smal en steil en heeft geen leuning of handgreep. Vooral bovenaan de trap is de situatie zeer onveilig omdat het trapgat totaal niet afgeschermd is en elke houvast ontbreekt. Daardoor is het valgevaar groot. Dat leidt tot een quotering in categorie III.

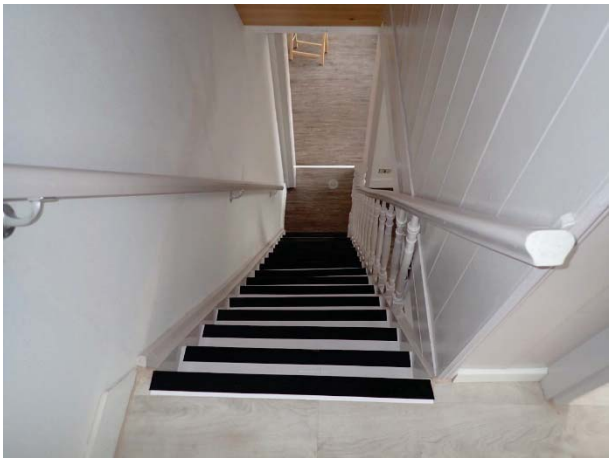
voorbeeld Z_171_III_10: quotering rubriek 171 in categorie III

Keldertrap aangetast

Opmerking 1: de aantasting van deze houten trap door de kelderzwam ondermijnt de stabiliteit van de trap. Dat vereist een quotatie in categorie III. De afwezigheid van een trapleuning wordt ook 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 de curatieve/preventieve behandeling van de aangetaste zones is ook nodig. De aanwezigheid van huis- of kelderzwam wordt in rubriek 141 gequoteerd.

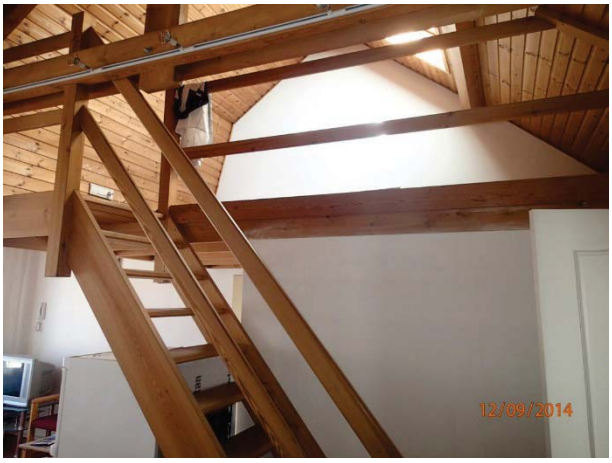
voorbeeld Z_171_O_01: rubriek 171, geen quotering maar bijkomende opmerking



Steile trap met extra voorzorgen

Opmerking: aan een te steile trap is altijd een zeker risico verbonden. 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 geïnstalleerd.

voorbeeld Z_171_E_01: ondermaatse trapleuning en borstwering



Opmerking: deze mezzanine werd ingebouwd in het hogere deel van een ingerichte zolderruimte. De borstwering voldoet niet (omdat ze onderaan te weinig onderverdeeld is en te weinig gesteund wordt). Dat leidt tot een quotatie in categorie II.

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 alleen ruimte voor één matras. Het is duidelijk dat de in- en uitstap bovenaan niet veilig zijn en dat er valgevaar is. Dat valgevaar wordt nog verhoogd door de positie van de trap en het ontbreken van een leuning. Daarom wordt dit gebrek gequoteerd in categorie II.

Opmerking 2: voor de toegang naar hoogslapers in studentenkamers wordt verwezen naar de vereisten die specifiek daarvoor beschreven zijn in rubriek 171 van het Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen.

voorbeeld Z_171_E_03: niet aan de wand verankerde hoogslaper (meubel) met ladder

Opmerking: deze hoogslaper is een meubel dat tegen de muur bevestigd is, maar er structureel niet mee verbonden is. De ladder heeft geen leuning, maar omdat het een meubel is, worden geen vaststellingen gedaan en leidt dat niet tot een quotering in categorie II. (Er wordt ook geen bijkomende opmerking gemaakt.)

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 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 Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:37 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 4 bij het ministerieel besluit van tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 57 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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: als 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 in rubriek 191 zal dit ook in 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: als dit het enige stopcontact is in de slaapkamer, dan is het onbestaand. De voeding loopt via een te dunne bekabeling (0,75 mm²), waardoor het stopcontact niet veilig is en dus als onbestaand wordt beschouwd.

Opmerking 2: bovenop de quotatie in rubriek 192 zal dit ook in rubriek 51 (risico op brand) gequoteerd worden. De draden kunnen oververhitten en stof en hout zijn makkelijk brandbaar.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:41 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Depraetere Melissa Vlaamse overheid

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 5 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 59 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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

Differentieelschakelaars ontbreken

Opmerking:

Er ontbreekt een differentieelschakelaar van maximaal 300 mA aan het begin van de elektrische installatie.

Er ontbreekt een bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA die de stroomkring van de ruimte met het bad en/of de douche beschermt.

---

voorbeeld Z_195_II_02: quotering rubriek 195 in categorie II

stopcontact met aardingspen, zonder aarding

Opmerking: bij stopcontacten met aardingspen moet de aarding ook aangesloten zijn.

voorbeeld Z_195_II_03: quotering rubriek 195 in categorie II

stopcontact in beschermingsvolume 2

Opmerking 1: dit stopcontact, bedoeld voor de wasmachine, staat dichter dan 60 cm bij de rand van het bad. Het bevindt zich dus in beschermingsvolume 2, waar het niet is toegestaan. Er is elektrocutiegevaar, dus wordt in categorie II gequoteerd.

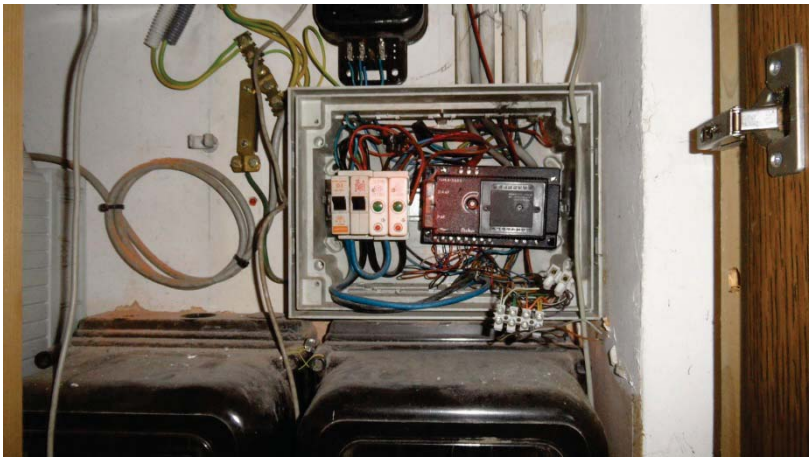
Opmerking 2: er is ook een loden afvoerbuis zichtbaar op de foto. Dat kan als bijkomende opmerking genoteerd worden.

voorbeeld Z_195_II_04: quotering rubriek 195 in categorie II

stopcontact met randaarding

Opmerking: in België is een stopcontact met randaarding niet toegestaan. Het wordt gequoteerd in categorie II.

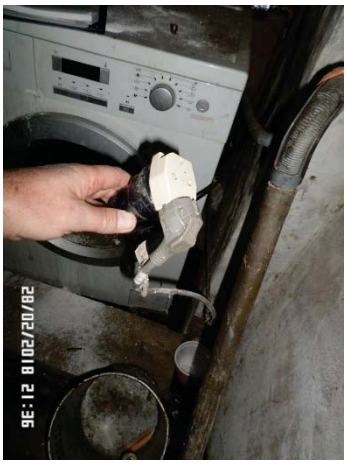
voorbeeld Z_195_III_01: quotering rubriek 195 in categorie III



elektrocutiegevaar

Opmerking: een lange lijst gebreken: losse draadeinden onder spanning, geen differentieelschakelaars van maximaal 300 mA én 30 mA, gebruik van kroonsteentjes in een zekeringkast, te lichte zekeringen, aardingsonderbreker hangt los, kast niet afsluitbaar. Een aantal gebreken hebben elektrocutiegevaar tot gevolg, wat een quotatie in categorie III noodzakelijk maakt.

voorbeeld Z_195_III_02: quotering rubriek 195 in categorie III



elektrocutiegevaar: wasmachine aangesloten zonder aarding

Opmerking: een wasmachine is een toestel van klasse I (dat zelfs op een aparte kring met eigen zekering hoort te zitten), terwijl het toestel hier aangesloten is via een (niet meer toegelaten) driewegstekker op een verlengkabel zonder aarding. Bovendien staat de wasmachine in een vochtige omgeving. Dat alles leidt tot quotering in 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 dat tot quotering in categorie III.

voorbeeld Z_195_III_04: quotering rubriek 195 in categorie III

elektrocutiegevaar

Opmerking: ook op deze foto zijn meerdere gebreken zichtbaar. 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. Dat alles vereist quotering in 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 AREI 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 als de gordijnroede weggehaald wordt. Daarom wordt dit als opmerking genoteerd.

voorbeeld Z_195_O_02: rubriek 195, geen quotering maar bijkomende opmerking

aparte draden in plaats van 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 groenestroom-kWh-meter.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:45 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 6 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 61 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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

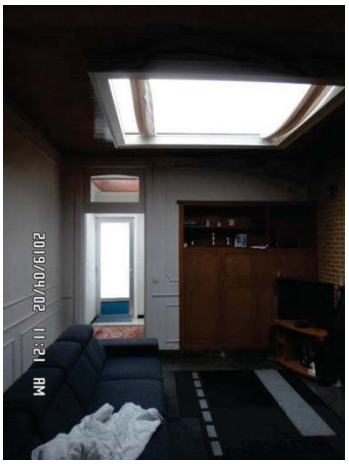
---

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 in categorie I in de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.

voorbeeld Z_211_I_02: quotering rubriek 211 in categorie I



lichtinval in de leefkamer alleen via lichtkoepel – geen uitzicht

Opmerking 1: de lichtinval is 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 in categorie I in de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.

Opmerking 2: er zal ook een quotatie in rubriek 222 volgen omdat er geen rechtstreekse verluchting van de leefkamer mogelijk is.

voorbeeld Z_211_I_03: quotering rubriek 211 in categorie I

Onvoldoende lichtinval in een slaapkamer

Opmerking: bij deze woning zijn de ramen rechts enigszins overgroeid, maar ook links van de nauwelijks zichtbare voordeur bevinden zich twee ramen. De gevelbegroeiing heeft deze ramen zodanig overwoekerd dat in die slaapkamer geen natuurlijk licht meer binnenvalt. Er wordt gequoteerd in categorie I in de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties'.

voorbeeld Z_211_I_04: quotering rubriek 211 in categorie I

Onvoldoende lichtinval in een slaapkamer

Opmerking: de slaapkamer krijgt duidelijk onvoldoende natuurlijke verlichting. Omdat het raam zelf niet in het dakvlak zit, wordt de verhouding 1/12 toegepast op het glasoppervlak (en niet op het volledige raam). Er wordt gequoteerd in categorie I in de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties'.

voorbeeld Z_211_I_05: quotering rubriek 211 in categorie I

Onvoldoende lichtinval in een slaapkamer

Opmerking 1: ook hier wordt de slaapkamer te weinig natuurlijk verlicht. De twee kleine dakvlakramen bieden onvoldoende licht, ook al mag hier de volledige raamopening in rekening worden gebracht omdat het om dakramen gaat. Er wordt gequoteerd in categorie I in de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties'.

Opmerking 2: het is duidelijk dat hier ook een vochtprobleem is onderaan het dakvlak. Daarom zal ook gequoteerd worden in rubriek 101, categorie I.

Opmerking 3: hoewel de gording duidelijk doorbuigt, is hier geen stabiliteitsprobleem.

Opmerking 4: de aftekening van de kepers in de afwerking van het dakvlak doet vermoeden dat hier geen dakisolatie aanwezig is. Als niet aangetoond kan worden (via een EPC of fysiek) dat er dakisolatie aanwezig is, zal gequoteerd worden in rubriek 251, categorie II.

voorbeeld Z_211_I_06: quotering rubriek 211 in categorie I

Onvoldoende lichtinval/uitzicht in de leefkamer

Opmerking 1: de rolluiken in deze leefkamer zijn beschadigd, zodat geen lichtinval in de leefkamer mogelijk is. Er is ook geen uitzicht naar buiten. Er wordt gequoteerd in categorie I in de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.

Opmerking 2: als deze opengaande ramen de enige mogelijkheid tot verluchting van de leefkamer zijn, zal ook gequoteerd worden in rubriek 222.

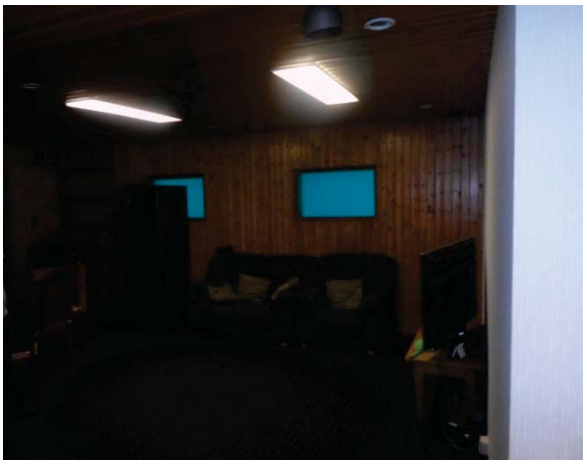
voorbeeld Z_211_II_01: quotering rubriek 211 in categorie II

Glasoppervlakte < 1 m² boven maaiveld

Opmerking 1: deze studio heeft een raam dat net boven het voetpad uitkomt. De glasoppervlakte ervan is aanzienlijk kleiner dan 1 m². Er wordt gequoteerd in categorie II in 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. Toch wordt die subrubriek (categorie I) niet aangevinkt omdat een ernstiger gebrek is 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 alleen de leefkamer toont, heeft geen enkele mogelijkheid tot natuurlijke verlichting. De twee ramen komen uit op een naastgelegen loods en worden dus niet als natuurlijke verlichting aanvaard. Dit is een gebrek van categorie III.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:49 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Depraetere Melissa Vlaamse overheid

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 7 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

Bijlage 70 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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 (bijvoorbeeld gebreken aan gemeenschappelijke gangen of 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 het minst de verraderlijke niveauverschillen maken dat dit terras een beperkt valrisico inhoudt. Daarom wordt gequoteerd in 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 gaan. Een quotering in categorie I is nodig omdat het hoogteverschil een valrisico creëert en omdat de toegang voor oudere bewoners en kinderen moeilijk is.

voorbeeld Z_232_I_03: quotering rubriek 232 in categorie I

Onvakkundig ondersteund afdak.

Opmerking: dit afdak is onvakkundig ondersteund. Er is een risico dat dit tijdelijk stutwerk begeeft en naar beneden valt, zodat een quotering in 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 spelen een rol in de quotering. In dit geval gaat het om een ondiepe controleput naast de regenafvoer. Bewoners en voorbijgangers kunnen zich bezeren als ze door dit beschadigde deksel trappen, zodat in 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 verbindingsbrugje tussen beide terrassen, ook al loopt de borstwering door. Het geheel wordt in 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 kopse afwerking van deze bakgoot is losgekomen. Aangezien de plank met zekerheid op korte termijn naar beneden zal vallen waardoor iemand zich kan bezeren, wordt in categorie I gequoteerd.

voorbeeld Z_232_I_07: quotering rubriek 232 in categorie I

Loskomende en beschadigde tegels bij ingang

Opmerking: door de loskomende en gebroken tegels is er een risico dat iemand die de woning wil betreden, struikelt of zich snijdt. Daarom wordt in categorie I gequoteerd.

voorbeeld Z_232_I_8: quotering rubriek 232 in categorie I

Oneffen en losliggende stenen bij trap en ingang

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. Daarom wordt in categorie I gequoteerd.

Opmerking 2: als de natuursteen effen en stabiel zou liggen, zou een opmerking volstaan (om toch de meest hinderlijke begroeiing te verwijderen).

voorbeeld Z_232_II_01: quotering rubriek 232 in categorie II

Ontbrekende leuning gemeenschappelijke trappenhal appartement

Opmerking 1: de ontbrekende borstwering op de hoek van deze overloop van een gemeenschappelijke trappenhal zorgt voor een ernstig risico om naar beneden te vallen, zodat een quotering in categorie II nodig is.

Opmerking 2: merk ook het fietsslot aan de trapleuning op. Dit wordt als opmerking vermeld omdat het plaatsen van fietsen (kinderwagens, trolleys enzovoort) de situatie nog onveiliger zou maken.

voorbeeld Z_232_II_02: quotering rubriek 232 in categorie II

Borstwering los, bevestiging te licht.

Opmerking: de borstwering heeft een hoogte van net geen 80 cm. Ze is stevig, voldoende onderverdeeld en niet makkelijk beklimbaar. De bevestiging is echter onvoldoende, waardoor 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 laag (73 cm).

Opmerking 1: deze borstwering voldoet op veel vlakken, maar heeft niet de minimaal vereiste hoogte van 75 cm. Daarom wordt ze in categorie II gequoteerd.

voorbeeld Z_232_III_01: quotering rubriek 232 in categorie III

Onvakkundig afgedekte beerput in tuin

Opmerking: deze open beerput in de tuin is afgedekt met diverse platen. Ook als de put volledig afgedekt zou zijn, is het nodig om dit gebrek in categorie III te quoteren. Lichte platen op een houten latwerk zijn zeer onveilig.

voorbeeld Z_232_III_02: quotering rubriek 232 in categorie III

Beschadigd deksel regenput naast terras

Opmerking 1: het betonnen deksel op het mangat van deze regenwaterput is volledig gekraakt en bedekt niet meer op een veilige manier de put. Het dodelijke risico dat hierdoor ontstaat, verantwoordt een quotering in categorie III.

Opmerking 2: het type put en de diepte ervan spelen een rol in de quotering.

voorbeeld Z_232_III_03: quotering rubriek 232 in categorie III

Ontbrekende borstwering

Opmerking 1: het mogelijke gebruik als terras is voldoende voor quotering, zeker als een plat dak makkelijk bereikbaar is en er andere indicaties zijn dat een dak als terras wordt gebruikt.

Opmerking 2: de aantasting van de onderregel van het raamkader vereist 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. Als de eventuele borstwering aan dit raam niet zou voldoen, zou quotatie in 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 vanwege de lage borstwering, die zich bijna op zithoogte bevindt. De oneffen betegeling verhoogt het risico op struikelen. Dat alles leidt ertoe dat er in categorie III wordt gequoteerd.

voorbeeld Z_232_III_05: quotering rubriek 232 in categorie III

Spijlafstand borstwering te groot (34cm).

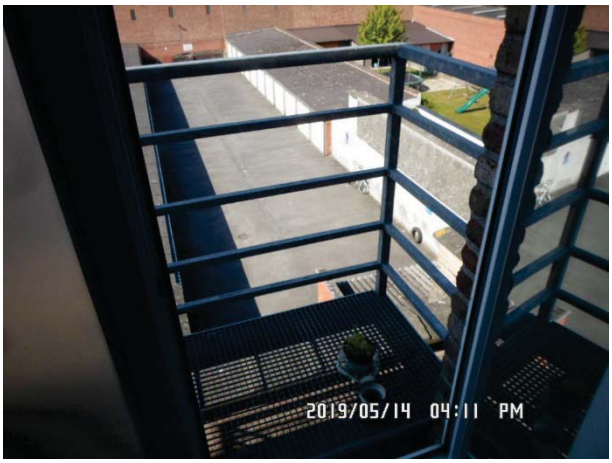
Opmerking 1: de afstand tussen de spijlen rond deze gemeenschappelijke trap is te groot. Een kind loopt hier dwars doorheen met een zware val tot gevolg. Dit gebrek vereist een quotering in categorie III, ook al is de borstwering voldoende stevig en hoog.

voorbeeld Z_232_O_01: rubriek 232, geen quotering maar bijkomende opmerking

Ontbrekende terrasvloer

Opmerking: er wordt niet gequoteerd omdat de veiligheid via een creatieve oplossing werd gegarandeerd. Er wordt wel een opmerking gemaakt omdat het ontbreken van een terrasvloer op termijn aanleiding zal geven tot schade aan en bijgevolg lekken in de dakdichting.

voorbeeld Z_232_O_02: rubriek 232, geen quotering 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 altijd minstens 75 cm hoogte aanwezig is. Er wordt niet gequoteerd.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:53 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Depraetere Melissa Vlaamse overheid

Melissa DEPRAETERE

Bijlage 8 bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

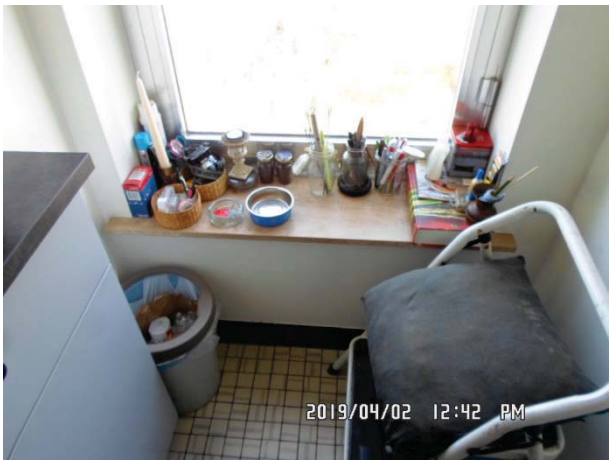
Bijlage 71 bij het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur

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 opengaande raam is duidelijk lager dan de vereiste 75 cm. De vensterbank is breed en de aanwezige spullen bemoeilijken de toegang, maar dat is niet relevant. Als de spullen worden weggenomen, vormt het opendraaiende raam, zonder borstwering, een ernstig risico. Daardoor is een quotering in categorie II nodig.

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 die bestaat 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 in categorie II. Als vastgesteld wordt dat de bevestiging te veel beweging toelaat, is een quotatie in categorie III verantwoord.

---

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 in het onderste deel van de borstwering (> 30 cm) is te groot. De lichte verhoging in de vloer zorgt voor extra risico op struikelen. Dat alles verantwoordt een quotering in 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 vooral de bevestiging van de latten niet in orde. Twee schroefjes in het raamkader zijn niet voldoende sterk en maken dat de latten los zitten. Dat alles leidt tot een quotering in categorie III.

Voorbeeld Z_233_III_03: quotering rubriek 233 in categorie III

Raam op vloerniveau – borstwering ontbreekt.

Opmerking 1: dit opendraaiende raam op de verdieping, zonder enige borstwering, is zeer onveilig en wordt daarom in categorie III gequoteerd.

Opmerking 2: het raam zelf is weliswaar slechts ca. 65 cm hoog, maar er blijft een direct valrisico zodra het raam geopend wordt. Daarom wordt in categorie III gequoteerd.

voorbeeld Z_233_III_04: quotering rubriek 233 in categorie III

Raam te laag, borstwering ontbreekt

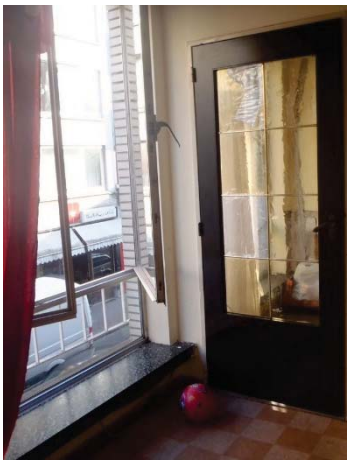
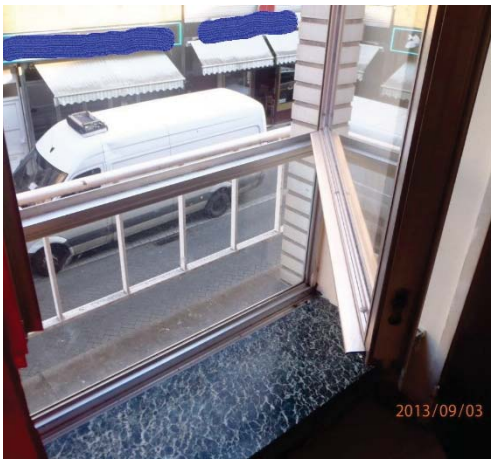
Opmerking: dit opendraaiende raam met lage borstwering (< 45 cm) is zonder bijkomende borstwering zeer onveilig. Ramen waarvan de bovenkant van het vaste kader zich op minder dan 50 cm boven het vloerniveau bevindt, vormen een groot risico. Daarom is een quotering in categorie III nodig.

Voorbeeld Z_233_III_05: quotering rubriek 233 in categorie III

opengaand raam op plintniveau – geen borstwering.

Opmerking: dit opengaande raam met een plinthoge borstwering toont duidelijk het directe gevaar aan, wat een quotering in categorie III logisch maakt.

Voorbeeld Z_233_III_06: 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. De quotering in categorie III is logisch.

Opmerking 2: er is wel degelijk een borstwering aanwezig. Als die voldoende hoogte zou hebben vanaf het vloerniveau van de kamer, komt ze nog niet hoger dan de onderregel van het opengaande raam en vormt ze 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_E_01: afdoende borstwering aan de buitenzijde in de raamopening

Opmerking: dit lage opengaande raam is aan de buitenzijde (ruim hoog) afgeschermd door een metalen borstwering met verticale verdeling.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van artikel 21, 29, 55, 57, 58 en 60 van het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van modellen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Getekend door:Melissa Depraetere (Signa
Getekend op:2025-11-28 18:26:57 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Depraetere Melissa Vlaamse overheid

Melissa DEPRAETERE