



Vlaanderen
is wonen

Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen

Woningkwaliteitsnormen in de praktijk: het technisch verslag

Met:

- Tim Uyttebroeck (Wonen-Vlaanderen)
- Luc De Meyer (Wonen-Vlaanderen)

Sessieronde 1 – 10u15-11u45
Sessieronde 2 – 13u05-14u45



Introductie

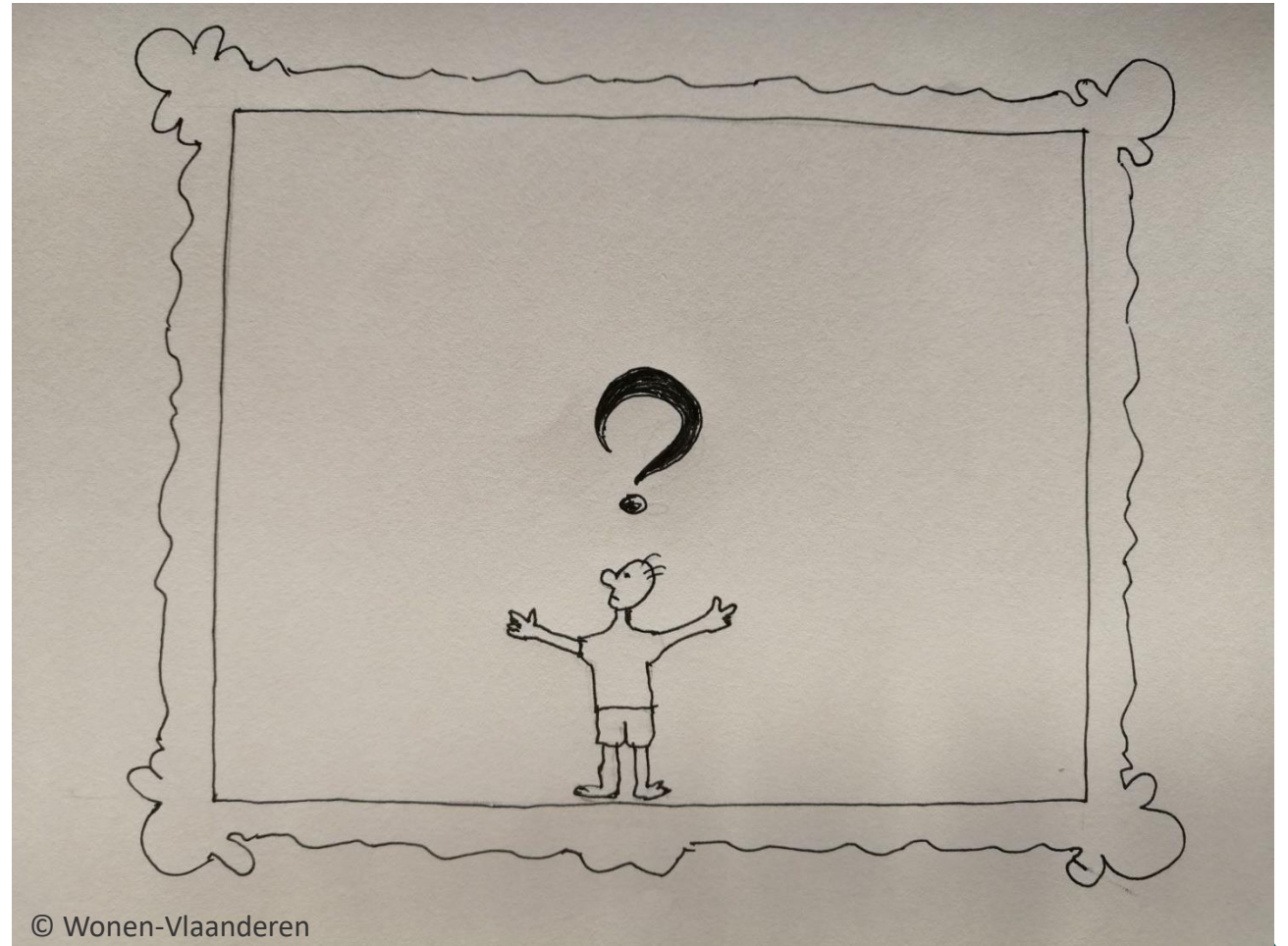
Inhoud van deze sessie

- Introductie
- Het conformiteitsonderzoek
 - Technisch Verslag
 - Technisch Handboek
 - Zelfstandige en niet-zelfstandige woning
 - Belangrijke basisbegrippen
- Het TV (van de zelfstandige woning)
- Vragen voor jullie!
- Nog vragen voor ons?

Introductie

Het brede plaatje

- Juridisch kader
- Het conformiteitsonderzoek



Juridisch kader:

De Vlaamse Codex Wonen (in het handboek VCW) 2021, Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking.

Zie: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen (in het handboek BCW) van 2021.

Zie: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>

Het ministerieel besluit houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (in het handboek MB) van 2021.

Zie: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/nieuwe-technische-verslagen-vanaf-2021>

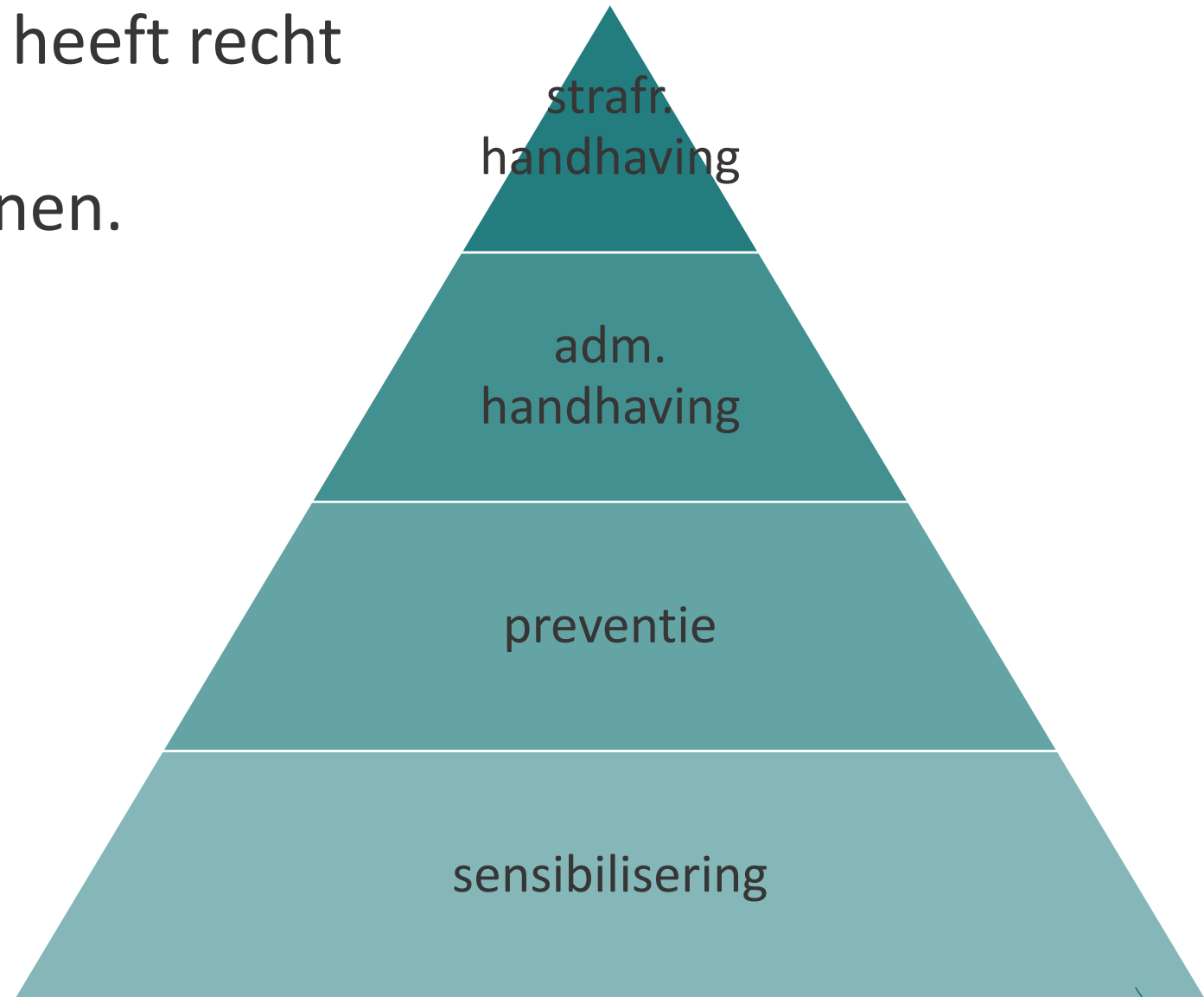
WK in de praktijk

introductie

Elke inwoner van Vlaanderen heeft recht op **kwalitysvol**, woonzeker en betaalbaar wonen.



Via het uitvoeren van een **conformiteitsonderzoek**.



WK in de praktijk

introductie

De woningcontroleur:

voert een **conformiteitsonderzoek** uit en beoordeelt de **woningkwaliteit** via het **technisch verslag**.



Wonen doe
je niet op
goed geluk



Vlaanderen
is wonen

Check de
woningkwaliteitsnormen.

WK in de praktijk conformiteitsonderzoek

Het technisch verslag:

- Vastgelegd bij BVR 24 mei 2019
intussen aangepast TV ifv erkenning
(BVR 10 december 2021)
- Drie modellen:
 - zelfstandige woningen
 - niet zelfstandige woningen
 - niet-zelfstandige woningen voor
seizoenarbeiders
- Bestaat uit verschillende delen
- Bevat:

- identificatiegegevens
- alle te beoordelen rubrieken
- met de bijhorende quoteringen
- bezettingsnorm

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw):
Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:
Erkenningsnummer van de woningcontroleur:
Telefoonnummer:

Administratieve eenheid:

Handtekening:

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

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN NIET-ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de kamer in het gebouw):
Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:
Erkenningsnummer van de woningcontroleur:
Telefoonnummer:

Administratieve eenheid:

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

Dossiernummer (gebouw):
Adres:
Kadastrale ligging:
Algemene beschrijving van het gebouw:

A.3. Bijkomende identificatie van de kamer

Nummer, letter, verdieping:
Beschrijving:

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN NIET-ZELFSTANDIGE WONINGEN VOOR SEIZOENARBEIDERS

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de kamer in het gebouw):
Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:
Erkenningsnummer van de woningcontroleur:
Telefoonnummer:

Administratieve eenheid:

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

Dossiernummer (gebouw):
Adres:
Kadastrale ligging:
Algemene beschrijving van het gebouw:

A.3. Bijkomende identificatie van de kamer

Nummer, letter, verdieping:
Beschrijving:

WK in de praktijk

conformiteitsonderzoek

Het technisch handboek:

- Online sinds 30 november 2020
- Twee versies:
 - Publieke versie
 - Versie kennisplatform
 - enkel online!
- Verduidelijkt de technische verslagen
- Bevat:
 - wetgevende tekst (MB en bijlagen) – in paars
 - toelichting (tekst en voorbeelden) – in grijs

https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm#

Technisch handboek woningkwaliteit

Zoeken

Welkom!

Omkering

Zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders

Veelgestelde vragen

Welkom bij het technisch handboek woningkwaliteit.

Versie woensdag 6 april 2022 10:52

Kies een technisch verslag

Kennisplatform technisch handboek woningkwaliteit

Zoeken

Welkom!

Omkering

Zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders

Veelgestelde vragen

Welkom op het kennisplatform technisch handboek w

Versie woensdag 6 april 2022 10:54

Kies een technisch verslag

Zelfstandige woningen (Z)

Niet zelfstandige woningen (K)

Niet zelfstandige woningen seizoenarbeiders (S)

https://vlok.vlaanderen.be/technischkennisplatform/Topics/Technisch_handboek.htm

WK in de praktijk

conformiteitsonderzoek

Het technisch handboek:

- Een voorbeeldje:

■ Vaststellen van gebreken versus normen en goed vakmanschap

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

Het herstellen van gebreken

Het is de taak van de woningcontroleur om vast te stellen of er zich in de onderzochte woning gebreken voordoen op het vlak van de minimale woningkwaliteit en om die gebreken correct en zorgvuldig te noteren in het Technisch Verslag.

Het behoort absoluut niet tot de taken van de woningcontroleur om voorstellen of suggesties te doen hoe die gebreken verholpen of opgelost dienen te worden. Het Technisch Handboek is immers louter dienstig als instrument om de nodige kadering en toelichting te verschaffen bij het werk van de woningcontroleur en is op geen enkele manier bedoeld als handleiding om bouwwerken, renovaties uit te voeren of technische installaties aan te leggen.

Voor alle bouwtechnische vereisten bestaan er normen, richtlijnen, reglementeringen, regels van goed vakmanschap, enzovoorts. Die


technisch handboek

ministerieel besluit

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

WK in de praktijk conformiteitsonderzoek

Het kennisplatform:

- VLOK is your friend
- Extra informatie zoals:
 - FAQ, foto's, voorbeelden, ...
- wordt via updates in deze versie van het handboek opgenomen.
- Leren van en met elkaar veronderstelt een "platform"
 - work in progress
- Op dit moment 

Kennisplatform technisch handboek woningkwaliteit

Zoeken

Welkom!

Omkadering

Zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders

Welkom op het kennisplatform technisch handboek w

Versie woensdag 6 april 2022 10:54

Technisch verslag



Zelfstandige woningen (Z)



Niet zelfstandige woningen (K)



Niet zelfstandige woningen seizoenarbeiders (S)

Technische vragen, bedenkingen, suggesties ...

- technischverslag.2021@vlaanderen.be

Vragen omtrent VLOK zelf:

- vlok@vlaanderen.be

WK in de praktijk

conformiteitsonderzoek

Het kennisplatform:

- VLOK is truly your friend

Kennisplatform technisch handboek



U bent hier: Zelfstandige woningen > Deel C: woning (Z) > INSTALLATIES EN COMFORTEISEN > 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

23 TOEGANKELIJKHEID	
231	de woning is niet onmiddellings toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimtes/openbaar domein
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
234	een andere woning is niet toegankelijk via de beschikbare woning
235	de woning is niet slechtventilerend
236	de woning beschikt niet over een buitenruimte en bed


[Toepassing van de rubriek](#)


[Werkwijze en wijze waarop gebreken worden waargenomen](#)


[Quotering van concrete toepassingsgevallen](#)

	I	II	III	SH
ZW: [redacted] - Eengezinswoning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23. TOEGANKELIJKHEID				
231 de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
232 de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zelfstandige woning of niet?

- Een zelfstandige woning beschikt over minstens volgende basisvoorzieningen:
 - keukenfunctie (gootsteen in de woning)
 - badfunctie (lig-, zit- of stortbad in de woning)
 - toiletfunctie (toilet met waterspoeling in of bij de woning)

technisch verslag
zelfstandige woning
- Bij een niet-zelfstandige woning (kamer) ontbreekt minstens één van die functies ...
- ... én is of zijn die ontbrekende functie(s) als gemeenschappelijke functie aanwezig
 - ... en opletten bij studentenkamers

technisch verslag
niet-zelfstandige woning
- Tenzij bewoond door seizoenarbeider(s)

technisch verslag
niet-zelfstandige woning
voor seizoenarbeiders

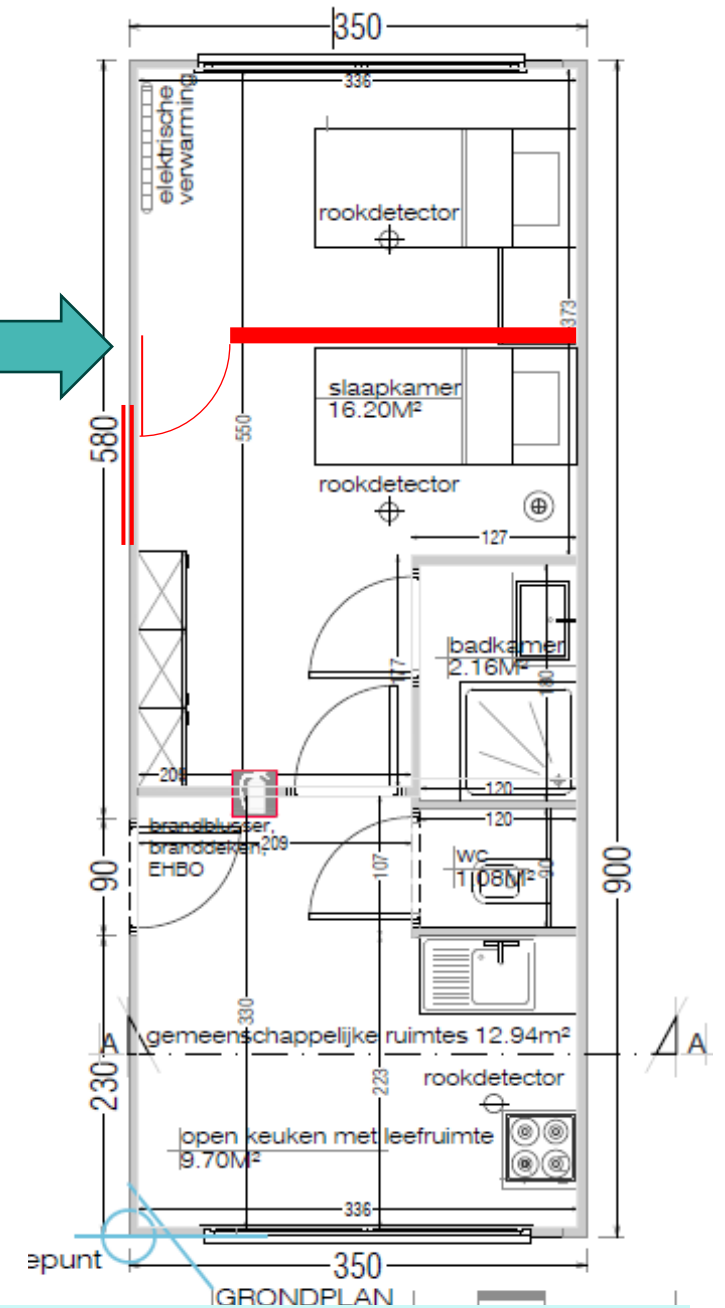
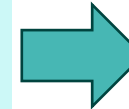
WK in de praktijk conformiteitsonderzoek

Zelfstandig of niet?
... that's the question ...



een niet-zelfstandige woning ...

Een combinatie van
afhankelijke kamers
en minstens 1
gemeenschappelijke
functie is vereist
voor een NZW



... en een zelfstandige woning ...

WK in de praktijk conformiteitsonderzoek

De typische eengezinswoning in Vlaanderen ...?



Blijft het ideaal voor de Vlaming ...

... maar alles is in evolutie ...



WK in de praktijk conformiteitsonderzoek

Nieuwe woonvormen ...?

Cohousing, 2 studenten huren een appartement, zorgwonen, tiny houses, containerwonen, 6 buitenlandse bouwvakkers in een woning, jong gezin in een joert ...

De feitelijke situatie primeert ...
... en bepaalt de keuze van TV

Omzendbrief RWO 2011/1 kan helpen om het onderscheid woning - kamer te maken



WK in de praktijk

conformiteitsonderzoek

Belangrijke basisbegrippen:

ONGESCHIKTHEID

- van een woning
- van een kamer

OVERBEWONING

- van een woning / kamer
- geen gebrek op zich
- omstandig verslag nodig

CONFORMITEIT

- van een woning
- van een kamer
- van een gemeenschappelijke functie

ONBEWOONBAARHEID

- van een woning
- van een kamer

OVERBEZETTING

- van een woning / kamer
- van een gem. functie
- overschrijding van de bezettingsnorm zonder overbewoning/-benutting

CONFORMITEITSATTEST

OVERBENUTTING

- van een gemeenschappelijke functie
- geen juridische term
- mogelijk argument in omstandig verslag voor overbewoning

woningkwaliteitsnormen in de praktijk: het TV

het technisch verslag (TV) zelfstandige woningen (ZW)

- Introductie
- Het conformiteitsonderzoek
- Het TV (van de zelfstandige woning)
 - Gebouw en woning
 - Indeling technisch verslag
 - Gebreken, rubrieken en categorieën
 - Grenzen van het conformiteitsonderzoek
- Vragen voor jullie!
- Nog vragen voor ons?

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw):

Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer:

Handtekening:

Administratieve eenheid:

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

Dossiernummer (gebouw):

Adres:

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw:

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Nummer, letter, verdieping:

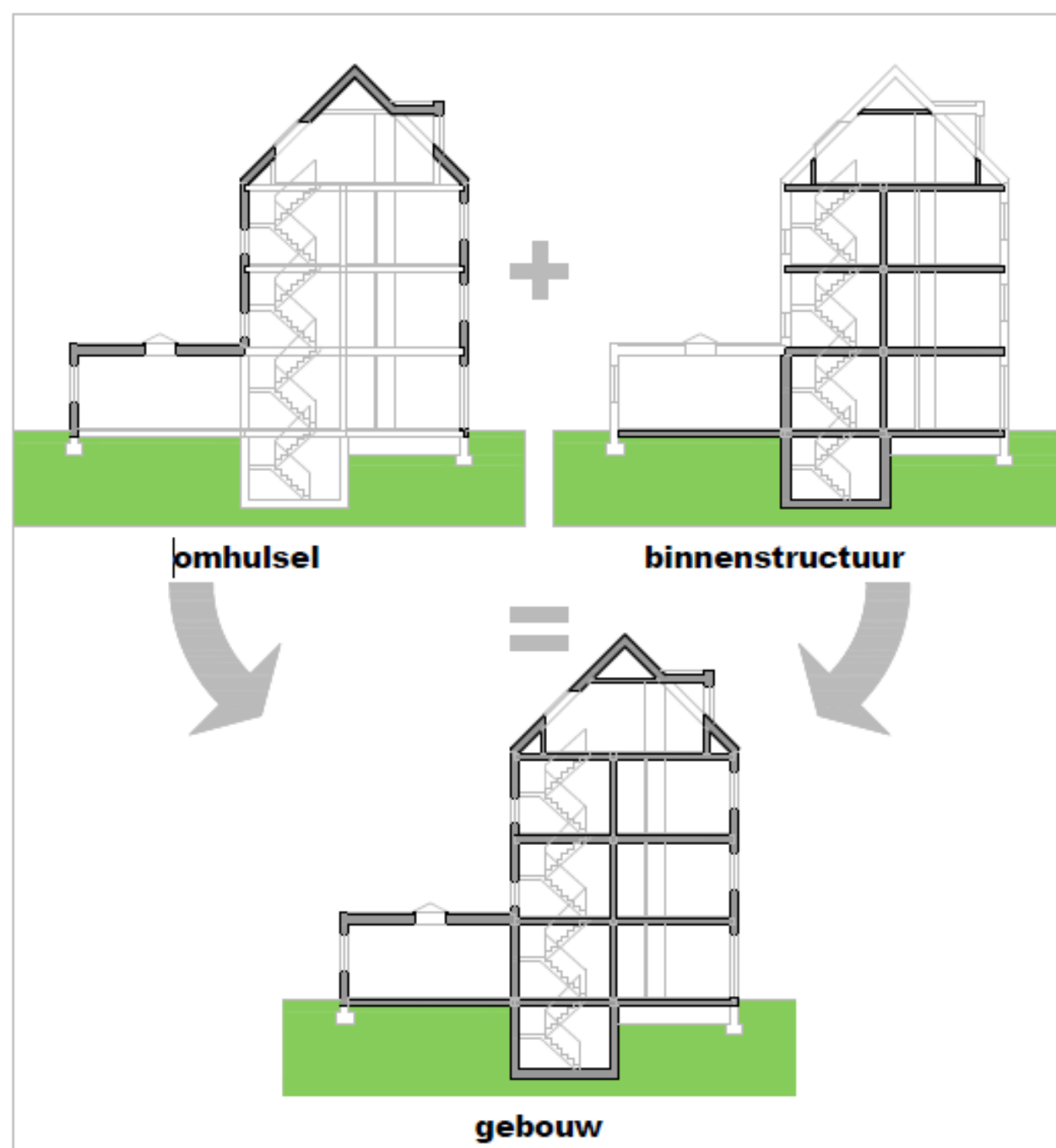
Beschrijving:

WK in de praktijk

Het TV – ZW

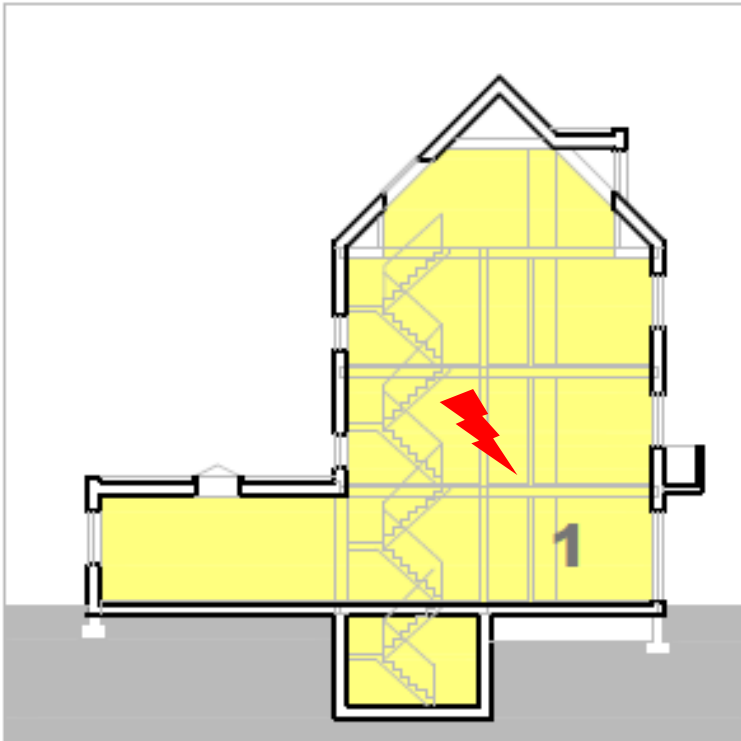
Gebouw en woning

- Het gebouw is het geheel van:
 - omhulsel
 - binnenstructuur
- en is voorzien van:
 - installaties + brandveiligheid

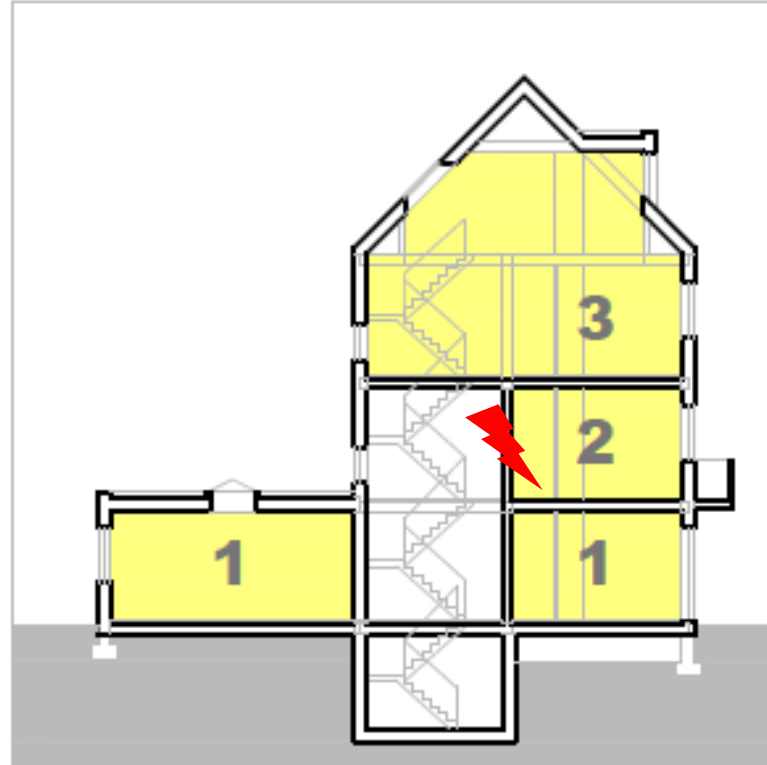


Gebouw en woning

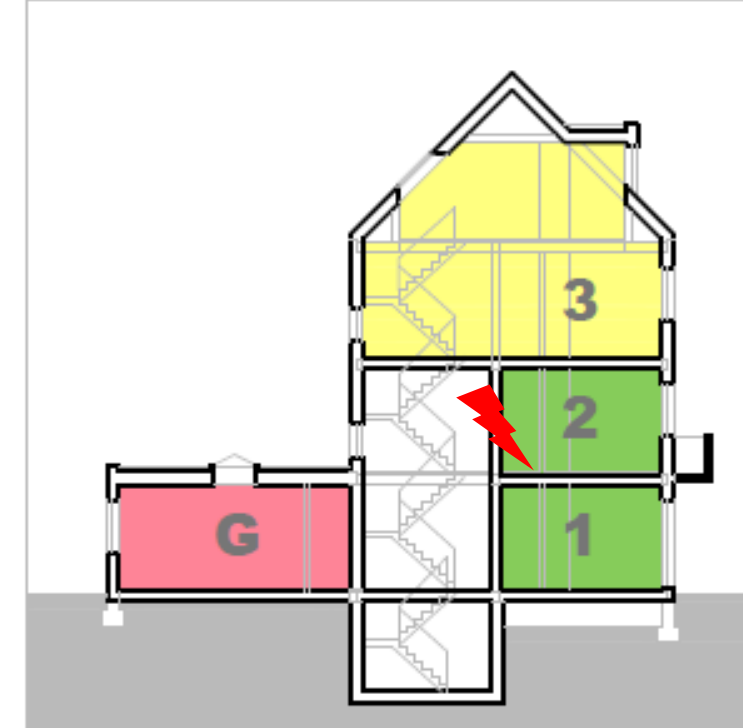
- Eenzelfde gebouw kan heel wat verschillende invullingen hebben.
- Een gebrek aan het gebouw heeft altijd een impact op elke woning in het gebouw.



gebouw met
1 woning



gebouw met
3 woningen
en gemeenschappelijke traphal



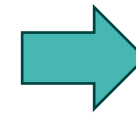
gebouw met
2 kamers, 1 woning,
gemeenschappelijke traphal en
gemeenschappelijke functies

Indeling technisch verslag

- **Deel B: Gebouw**

OMHULSEL

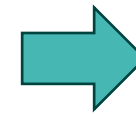
1. DAK(EN)
2. BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)



stabiliteit (gebouw)
vocht (in gem. delen)

BINNENSTRUCTUUR

3. DRAGENDE BINNENMUREN
4. DRAAGVLOER(EN)



stabiliteit (gebouw)
vocht (in gem. delen)

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

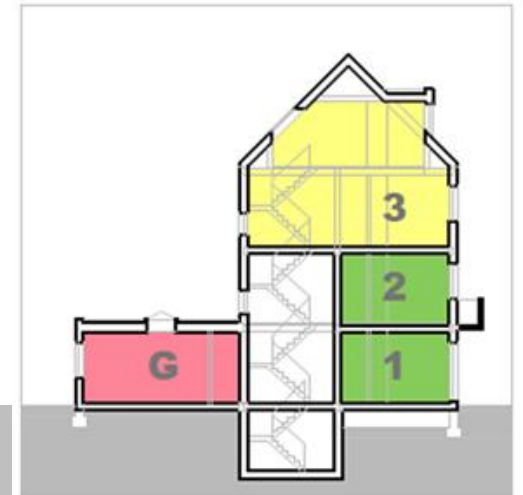
5. ELEKTRICITEIT
6. GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE
7. WATER
8. VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S



brandweerverslag
rookmeldersverplichting
“andere” risico's

EINDBEOORDELING DEEL B

I	II	III
---	----	-----

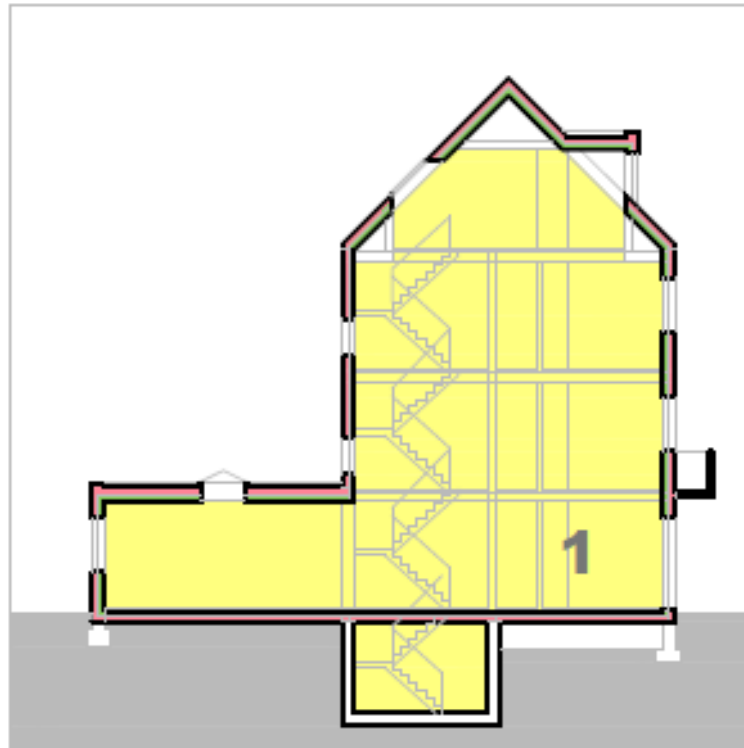


WK in de praktijk

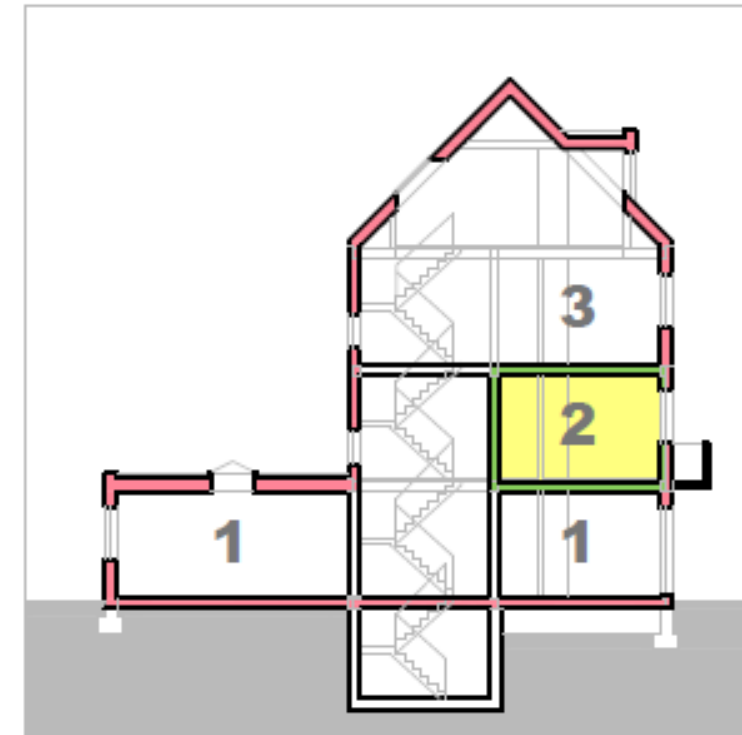
conformiteitsonderzoek

Gebouw en woning

- De woning is het geheel van:
 - omhulsel
 - binnenstructuur
- en is voorzien van:
 - installaties + comfort
- Bij een eengezinswoning vallen gebouw en woning samen.
 - omhulsel gebouw (deel B)
 - omhulsel woning (deel C)



gebouw met
1 woning



gebouw met
3 woningen
en gemeenschappelijke traphal

Indeling technisch verslag

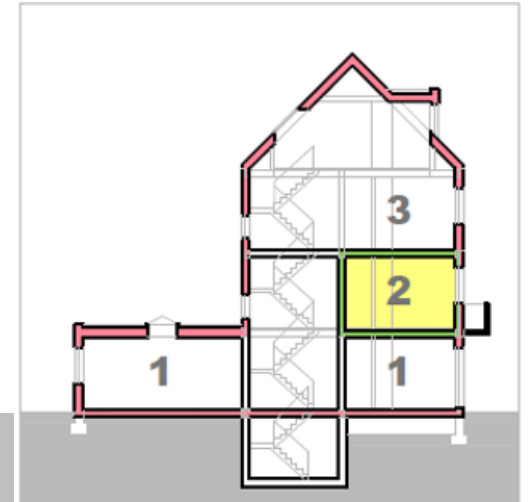
- **Deel C: Woning**

OMHULSEL VAN DE WONING

10. DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS
11. BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)
12. RAMEN EN DEUREN
13. ONDERSTE (draag)VLOER(en)

BINNENSTRUCTUUR

14. KELDER(S)
15. BINNENWANDEN
16. TUSSENVLOER(EN) binnen de woning
17. TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

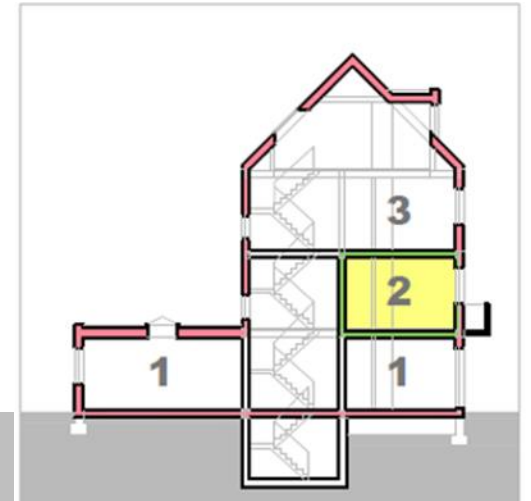


Indeling technisch verslag

- **Deel C: Woning**

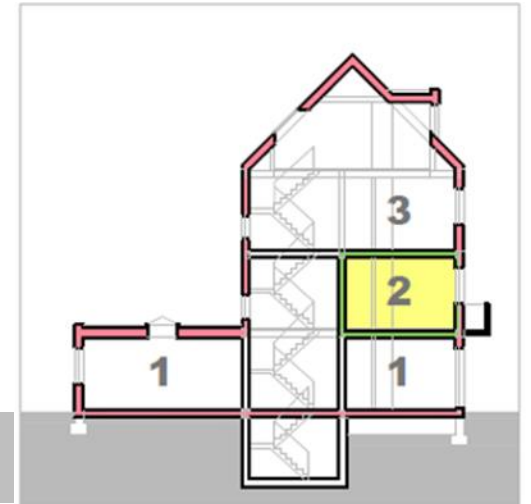
INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

18. SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE
19. ELEKTRICITEIT
20. VERWARMING
21. LICHT
22. LUCHTKWALITEIT
23. TOEGANKELIJKHEID
24. TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN
25. ENERGETISCHE PRESTATIE
26. VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S



Indeling technisch verslag

- Eindbeoordeling woning



EINDBEOORDELING DEEL C

I II III

OVERDRACHT DEEL B

I II III

Bij 7 of meer gebreken van cat. I wordt een extra cat. II toegekend:

II

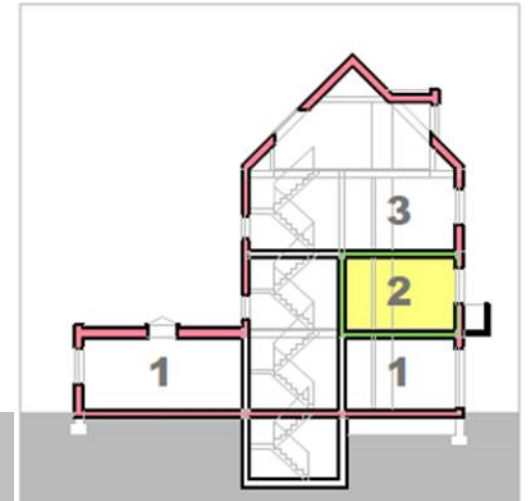
EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C

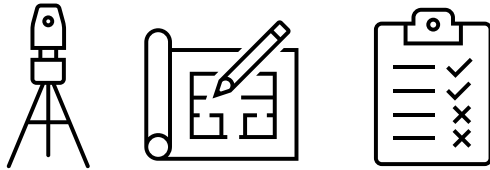
I II III

Indeling technisch verslag

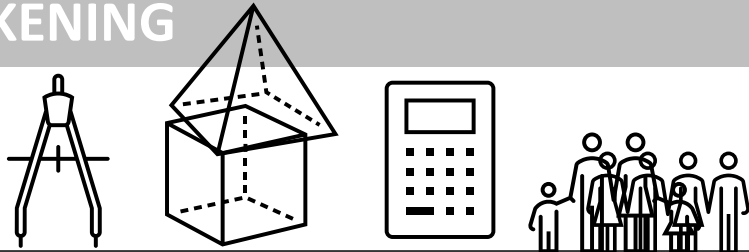
- Deel D: Bezettingsnorm



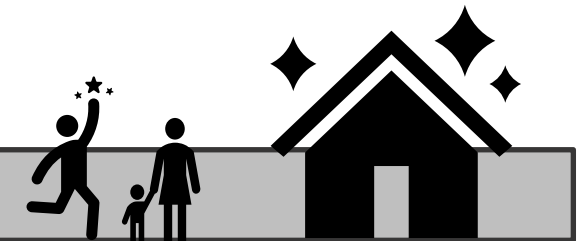
PARAMETERS



BEREKENING



BESLUIT OVER DE BEZETTINGSNORM



Gebouw en kamer

- De kamer is het geheel van:
 - omhulsel
 - binnenstructuur
- en is voorzien van:
 - installaties + comfort
- De functies kunnen binnen of buiten de kamer aanwezig zijn.
- Maar minstens één functie is gemeenschappelijk aanwezig.



gebouw met
2 kamers, 1 woning,
gemeenschappelijke traphal en
gemeenschappelijke functies



kamer 2 met eigen badkamer,
gemeenschappelijke keuken
gemeenschappelijke traphal

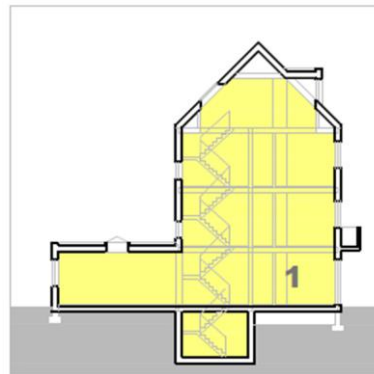
Indeling technisch verslag

- TV voor zelfstandige woningen:

Deel A: Identificatiegegevens
Deel B: Gebouw
Deel C: Woning
Deel D: Bezettingsnorm

- TV voor niet-zelfstandige woningen:
(idem voor kamers voor seizoenarbeiders)

Deel A: Identificatiegegevens
Deel B: Gebouw
Deel C: Kamer
Deel D: Gemeenschappelijke functie
Deel E: Eindbeoordeling kamer
Deel F: Bezettingsnorm voor de kamer



Wat zijn gebreken?

Een klacht van een bewoner?
Een ruzie tussen burenen?
Een fout tijdens bouwwerken?
Een probleem op een keuringsverslag?

- Een **gebrek** is een tekortkoming tov de vereisten van de VCW, die door een woningcontroleur wordt vastgesteld bij een conformiteitsonderzoek van een woning.
- Het technisch verslag is een lijst met gebreken die in een woning niet mogen voorkomen.

Het TV zegt niet wat moet,
het zegt wat niet mag!

251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden



De woningcontroleur doet vaststellingen,
quoteert eventuele gebreken in de juiste rubriek en categorie,
omschrijft de gebreken in een opmerking en noteert eventuele bijkomende opmerkingen.

- er is een rubriek voor in het TV
 - het past binnen een categorie
 - objectief vaststelbaar gegeven
 - negatieve invloed op de levensomstandigheden van de bewoner
- ?
- ?
- ?
- ?
- “zo’n kabaal dat die dampkap maakt!”
- “ik krijg die stekker moeilijk uit het stopcontact”
- “ik hoor ‘s nachts voetstappen op zolder”
- “die trapeuning vind ik zòòò lelijk ...”

WK in de praktijk

conformiteitsonderzoek Categorieën

bijkomende
opmerking

CATEGORIE I

CATEGORIE II

CATEGORIE III



7 x I = II ...

Het aanwezig zijn van 7 of meer kleine gebreken in een woning zorgt in die mate voor hinder, dat dit op zich een ernstig gebrek (cat. II) vormt.

In een conforme woning kunnen dus 6 kleine gebreken aanwezig zijn ...



- Elk gebrek wordt gequoteerd in de toepasselijke rubriek en in de juiste categorie.

Volgens info handboek.

manier van quoteren staat soms aangegeven in de rubriek:

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig



- deze termen gaan zowel over de ernst als de omvang van de schade
- en staan in verhouding tot de categorieën van gebreken

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen



- op één plek, plaatselijk / overal, overwegend

185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

met gebreken / niet aanwezig



- enkel bij functies!
- “met gebreken” wil zeggen dat een verminderd gebruik van de functie mogelijk is
- “niet aanwezig” betekent dat de functie afwezig of onbruikbaar is

191 geen stopcontact in de functie leefkamer



- meestal is geen gradatie in het gebrek nodig

Methodiek van het quoteren van gebreken een voorbeeldje:

Vaststellingen op de verdieping van een eengezinswoning:

- ernstige vochtschade plafond slaapkamer rechts achteraan;
- beperkt condenserend vocht met schimmelvorming strook plafond tegen zijgevel, in slaapkamers rechts vooraan en rechts achteraan;
- ernstig condenserend vocht volledig plafond badkamer links achteraan;
- helft gipskartonplaten plafond slaapkamer rechts vooraan ontbreekt.

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

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

102 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de bovenste plafonds

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

categorie		
I	II	III
	✓	
✓	✓	
✓		

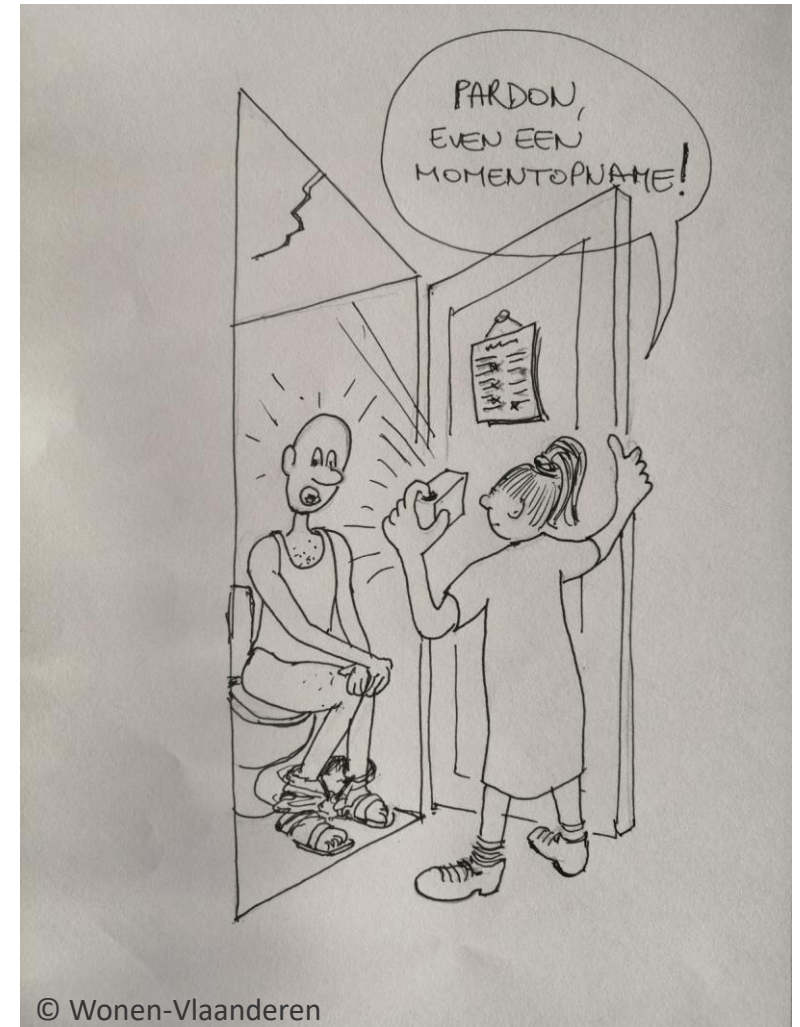
- De vaststellingen noteert de woningcontroleur in het vak “opmerkingen”.

De grenzen van het conformiteitsonderzoek

- Enkel visueel waarneembare vaststellingen ...
- ... op het moment van de controle

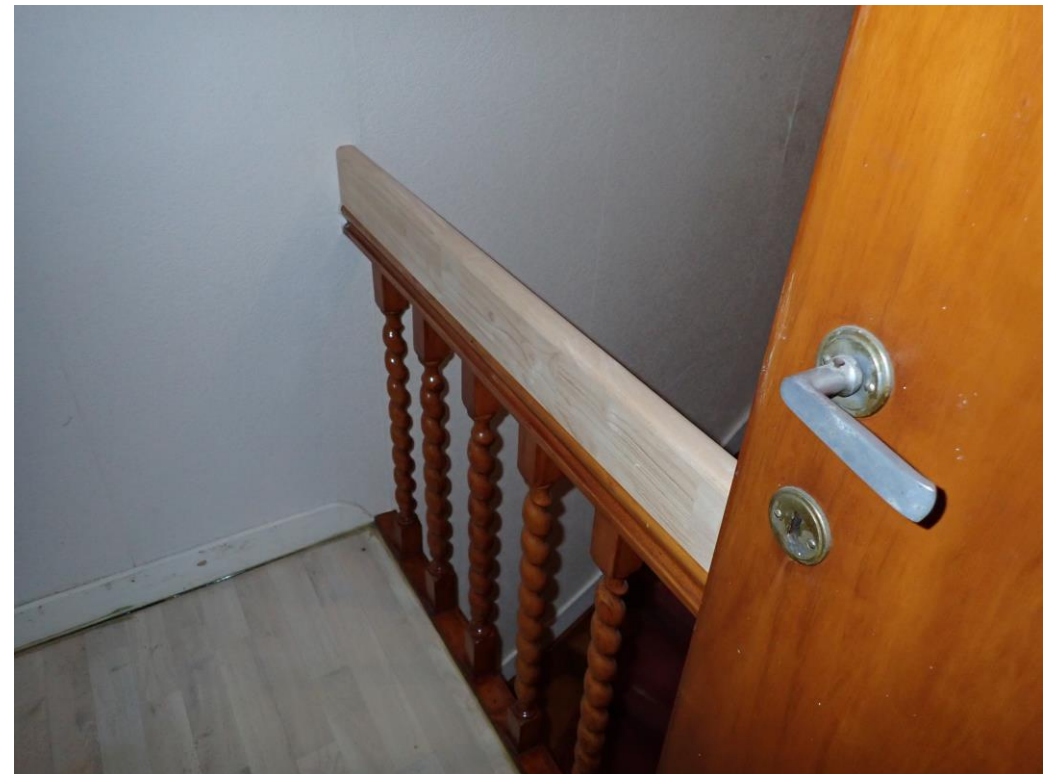
- Abstractie van losse interieurelementen ...
- ... en bewonersattitude

- Geen dubbelquoteringen



De grenzen van het conformiteitsonderzoek

- Geen onderzoek naar conformiteit technische installaties
- Vaststellen van gebreken versus ...
- ... normen en regels van goed vakmanschap
- Deugdelijk herstel



De grenzen van het conformiteitsonderzoek

- Soms is het niet makkelijk om vaststellingen te doen ...
- Noteren bij opmerkingen.



woningkwaliteitsnormen in de praktijk: het TV

- Introductie
- Het conformiteitsonderzoek
- Het TV (van de zelfstandige woning)
- **Vragen voor jullie!**
 - Uit het leven van de woningcontroleur ...
- Nog vragen voor ons?



Welke gebreken komen vaakst voor in zelfstandige woningen?

Vocht (buitenmuren en dak) (40%)

Elektriciteit (elektrocutie, brand)

Dakisolatie

Verluchting (toilet, badkamer)

Rookmelders

Trappen, leuning, borstweringen

Gas- en stookolie-installaties (brand, explosie)

Borstweringen (aan lage ramen)

CO (11%)

Een paar praktijkvoorbeelden van gebreken in woningen:

11 mogelijke rubrieken ... vocht (op basis van ernst gebrek)

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht	beperkt / ernstig / zeer ernstig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
151 opstijgend vocht	beperkt / ernstig / zeer ernstig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



In dit geval opstijgend vocht

- Rubriek 111: buitenmuur
- Rubriek 151: binnenmuur
- Cat. II

Plus stopcontact in natte muur ...

- Rubriek 51 (of 195)

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Een paar praktijkvoorbeelden van gebreken in woningen:

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig



11 mogelijke rubrieken ... vocht (op basis van ernst gebrek)

condenserend vocht met schimmelvorming

- Rubriek 102: daken (en plafonds)
- Cat. I

Een paar praktijkvoorbeelden

195 indicatie van een risico op elektrocutie

194 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt

Zoek de verschillen en gelijkenissen ...

Het lichtpunt is in beide gevallen aanwezig.

Dus geen gebrek onder rubriek 194



Rubriek 51 – 195

elektriciteit (elektrocutie, brand)



Delen onder spanning aanraakbaar ?

- Cat. II
- Cat. III, indien binnen handbereik

Een paar praktijkvoorbeelden:

Rubriek 51 – 195

elektriciteit (elektrocutie, brand)

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

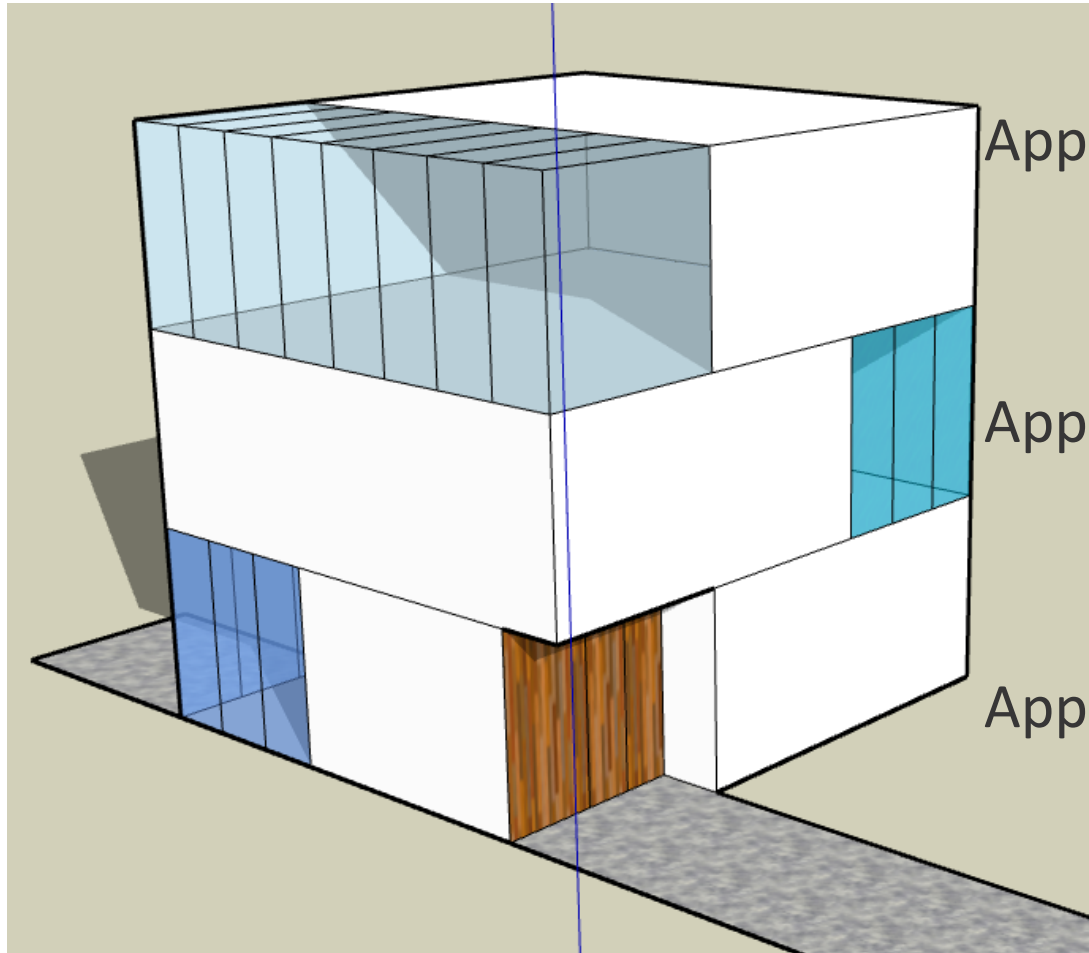


Heeft de woning de vereiste dakisolatie?
Of een EPC met energiescore < grenswaarde?

Een paar praktijkvoorbeelden:

Rubriek 251: dakisolatie

251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden



App. 2/1 geen EPC
dakisolatie niet
aangetoond



App. 1/1 met EPC
score 400



App. 0/1 met EPC
score 399



Heeft het gebouw dakisolatie?

Aan te tonen via:

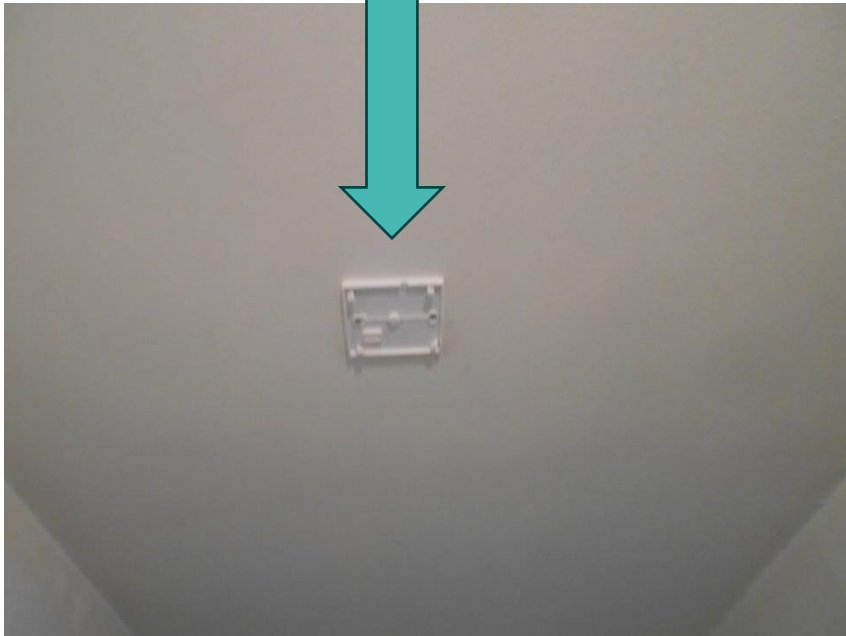
- geldig EPC
- visuele vaststelling
- factuur, rapport, ... met foto's!

geen quotering mogelijk
(energiescore < 400 kWh/m²jaar)

Een paar praktijkvoorbeelden:

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

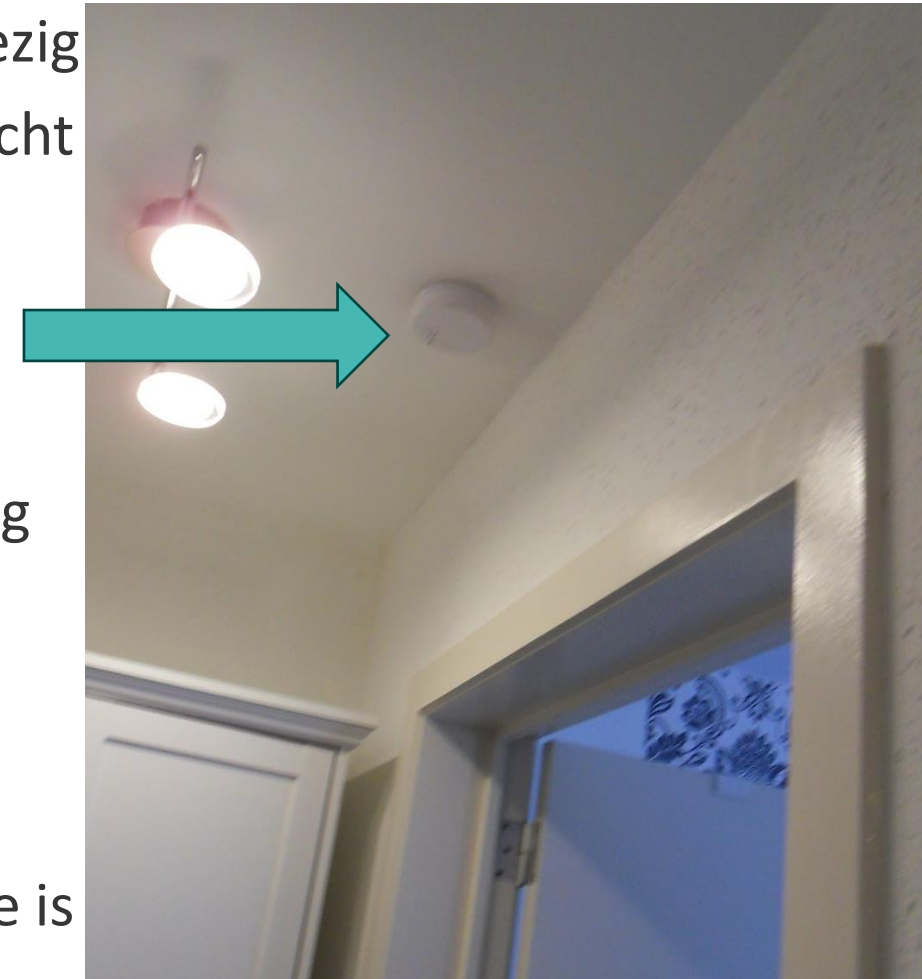
Rookmelder niet aanwezig:
quotering (altijd cat. II)



Rookmelder wel aanwezig
(ook al hangt hij wat dicht
bij de rand):
geen quotering

Een rookmelder is nodig
in elke woning:

- Op elke bouwlaag
- Ook zolder/kelder,
als er daar een
technische installatie is

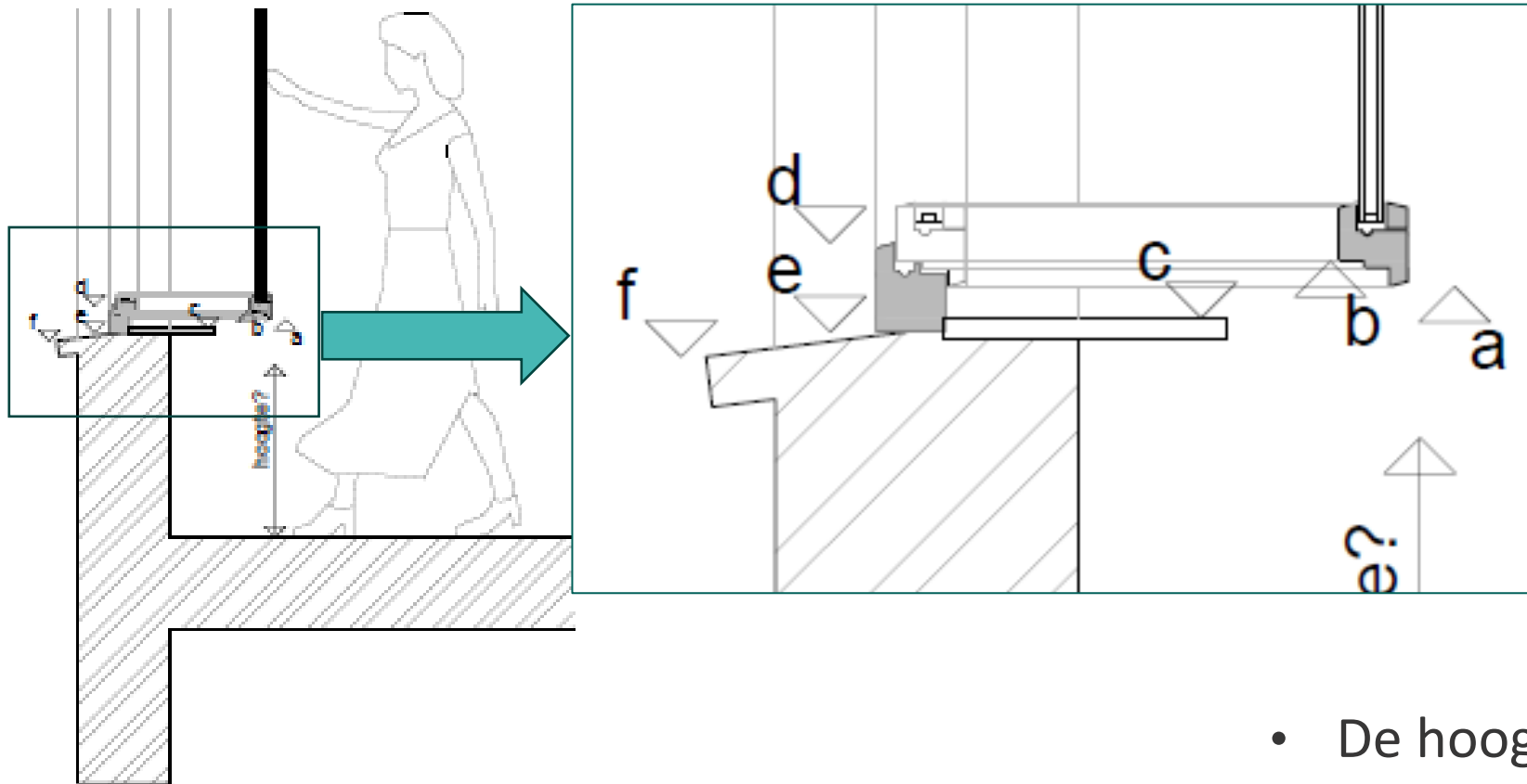


Een paar praktijkvoorbeelden:

Rubriek 233

Borstwering bij lage ramen

233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)



Welk punt is de te meten hoogte ?



Punt d!

- De hoogte van de borstwering plus
- de hoogte van het vast raamkader

woningkwaliteitsnormen in de praktijk: het TV

- Introductie
- Het conformiteitsonderzoek
- Het TV (van de zelfstandige woning)
- Vragen voor jullie!
- **Nog vragen voor ons?**



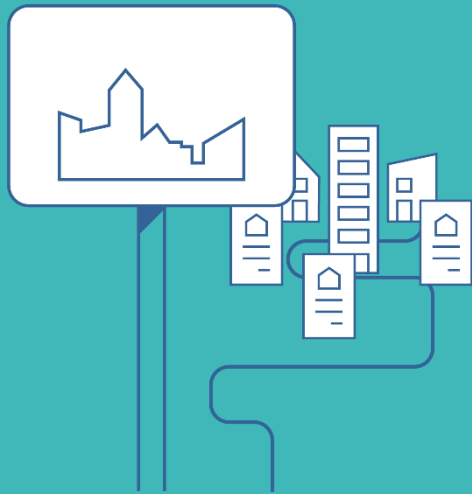
Technische vragen, bedenkingen, suggesties ...

- technischverslag.2021@vlaanderen.be

Vragen omtrent VLOK:

- vlok@vlaanderen.be

Dagprogramma



- 9u15  Onthaal met koffie en thee
- 9u45  Welkom door Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
- 10u15  Start sessieronde 1 (90 min)
- 11u45  Broodjeslunch
- 12u45  Startschot voor de namiddag met minister van wonen Matthias Diependaele
- 13u05  Start sessieronde 2 (90 min)
- 14u45  Start sessieronde 3 (60 min)
- 15u45  Einde

DAG VAN HET LOKAAL WOONBELEID

23 juni 2022  bouwen aan wonen

Sessieronde 3

