



Vlaanderen
is wonen

WONINGKWALITEIT

PREVIEW HERWERKING HANDBOEK EN MB

Infosessie erkenningstraject woningcontroleur – 31/01/23



TECHNISCH HANDBOEK 2023

Wat verandert er?

OVERZICHT:

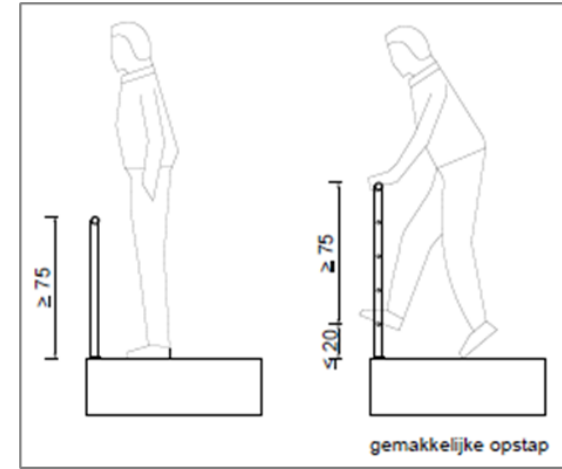
- OPKUISWERK
 - Schrijffouten, typfouten, slordigheidjes
 - Kleine verschillen tussen handboek en MB
- HERFORMULERING DRIE CLUSTERS
 - 171-232-233
 - 82-261
 - 251-252
- ONNAUWKEURIGHEDEN / VERBETERINGEN

Integreren van de verduidelijkingen omtrent borstweringen tot een coherente tekst

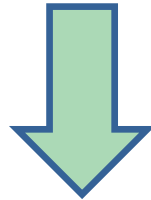
De vijf vereisten voor borstweringen op een (correct) rijtje:

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

Plus toelichting wat dat precies betekent



In rubriek 171 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid en het gebruikscomfort van alle trappen, overlopen en borstweringen, gelegen binnenin de woning ~~en die de woonfuncties met elkaar verbinden.~~



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

Rubriek 232: veilige toegankelijkheid

In rubriek 232 onderzoekt de woningcontroleur de veiligheid van de toegang tot de woning.

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

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



Platte daken zijn makkelijk bereikbaar als ze toegankelijk zijn via een deur of een raam, al dan niet met een beperkte overstap.

Rubriek 232: veilige toegankelijkheid

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

Wanneer om redenen van brandveiligheid twee toegangen tot de woning noodzakelijk zijn, worden beide toegangen beoordeeld. Brandladders of andere alternatieve vormen van evacuatieweg (**die door de dienst brandpreventie geëist werden**) worden niet beoordeeld.

HANDBOEK – MB

3 GROTE BROKKEN:

1. Rubrieken 171 – 232 – 233

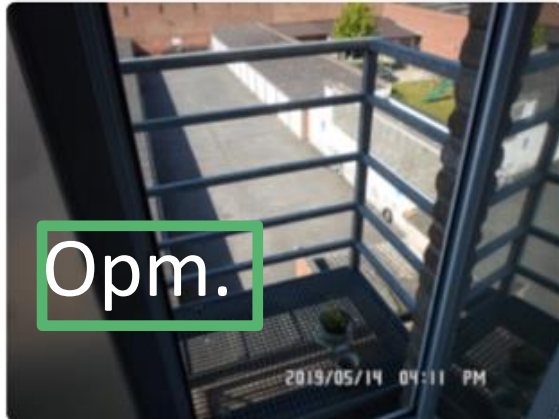
Rubriek 232: veilige toegankelijkheid

Ja maar, wacht eens even ...

Hoe zit dat dan met al die knappe foto's in het handboek ??

Het kan ook aangewezen zijn om in een bijkomende opmerking te noteren waarom niet gequoteerd werd, zeker wanneer de inschatting van het geheel van de situatie invloed heeft op de beoordeling, bijvoorbeeld van een borstwering.

Twee voorbeelden van een gebrek cat. I in rubriek 232 ... kloptawel?



Rubriek 233: de lage ramen ...

De woningcontroleur beoordeelt de veiligheid van lage ramen vanaf de eerste verdieping visueel en meet daarbij ~~niet systematisch de hoogte onder elk raam. Wanneer de indruk bestaat dat er zich een onveilige situatie voordoet, kan de woningcontroleur indien nodig de werkelijke hoogte meten en noteren.~~

Rubriek 233: de lage ramen ...

Niet elk laag raam is een laag raam

Definitie van een laag raam (MB)

Een laag raam is een:

- opengaand raam (of deur) waarvan de borstwering onder het opengaand deel onvoldoende valbeveiliging biedt zodat een persoon (minstens een verdieping) omlaag kan vallen, zodra het raam geopend wordt;
- vast raam waarvan de kwaliteit van de invulling niet volstaat (bijvoorbeeld dunne enkele beglazing) om een persoon tegen te houden om er doorheen te vallen (minstens een verdieping omlaag).

Rubriek 233: de lage ramen ...

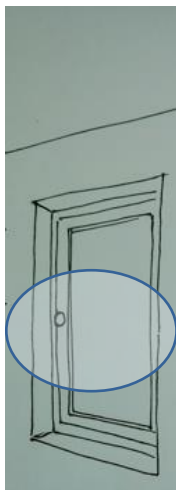
Zeg niet zomaar laag raam tegen een laag raam ...



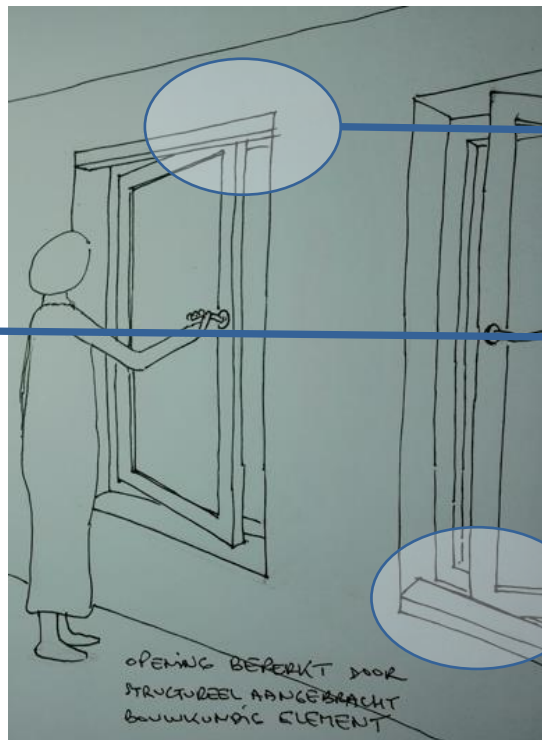
VAST RAAM
+
VEELIG GLAS



RAAM MET
EUKEL
KIIPSTAND



GEEN VEUK
+
BUNDE
AFDEKPLAAT



= structureel
aanwezig
bouwkundig
element

= vast raam

Of we al wat voorbeelden hebben, zegt u?



= houten
blokje



= structureel
aanwezig
bouwkundig
element

Rubriek 82: de rookmeldersverplichting

Nieuwe tekst BVR:

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

Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

Er zal dus gequoteerd worden in rubriek 82 – cat. II, als de elektriciteitskast bvb. in de gemeenschappelijke inkomhal hangt en er daar geen rookmelder is.

Rubriek 82: de rookmeldersverplichting

Definitie technische installatie:

Een technische installatie is een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw.

Voorbeelden van technische installaties in deze context zijn:

zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen, liftmachines, airco's, ventilatie-units, verwarmingsketels, boilers, waterverzachters, enzoverder.

Wat zijn in deze context geen technische installaties:

gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder.

Rubriek 82: de rookmeldersverplichting

Nieuwe omschrijving gebreken:

De gebreken in rubriek 82 behoren tot categorie II.

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- ~~op minstens één verdieping is geen rookmelder aangebracht op plafond of muur;~~
- ~~een aangebrachte rookmelder werkt niet.~~



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

Rubriek 251: de dakisolatienorm

Verduidelijking werkwijze eengezinswoning / appartement

Werkwijze voor een eengezinswoning:

(voldoet de energiescore op het EPC -> geen quotering mogelijk)

- EPC (vereiste dakisolatie overal aanwezig)
- Vereiste dakisolatie zichtbaar aanwezig
- Deskundig verslag mét foto's

Rubriek 251: de dakisolatienorm

Verduidelijking werkwijze eengezinswoning / appartement

Werkwijze voor een appartement:

(voldoet de energiescore op het EPC -> geen quotering mogelijk)

Voldoet de energiescore niet, of is er geen geldig EPC, dan kijken we naar het gebouw:

- EPC (vereiste dakisolatie overal aanwezig – EPC gemene delen, of dakappartementen)
- Vereiste dakisolatie gebouw overal zichtbaar aanwezig
- Deskundig verslag mét foto's

1. Rubrieken **251** – 252

Rubriek 251: de dakisolatienorm

Definitie appartement:

een zelfstandige woning in een gebouw met minstens een andere woning of een eenheid zonder woonfunctie, waarbij de eenheden een gemeenschappelijke voorziening of een gemeenschappelijk dak hebben.

Rubriek 251: de dakisolatienorm

Drie toevoegingen:

- Het EPC-bouw
 - Geeft aan of dakisolatie voldoet aan de energienormen op het moment van de bouwvergunning.
- Nieuwbouw SVK-woningen
 - De voorlopige EPB-aangifte mag aanvaard worden om aan te tonen dat de vereiste dakisolatie aanwezig is.
- R-waarde dakisolatie op vervallen EPC's
 - Ook al is het EPC vervallen (en niet meer zichtbaar via VLOK), als daarop vermeld staat dat de vereiste dakisolatie aanwezig is, kan dit aanvaard worden (kopie toe te voegen in VLOK).

Rubriek 252: de dubbelglasnorm

Geen veranderingen

Maar sinds 1 januari 2023 heeft de dubbelglasnorm haar volledige uitwerking:

- Cat I als er in één woonlokaal / badkamer nog enkele beglazing zit.
- Cat II als er in meer dan één woonlokaal / badkamer nog enkele beglazing zit.

De terugvalpositie (voldoende lage energiescore) is hier ook van toepassing.

Wel verduidelijking (MB): Als de woning uit slechts één woonlokaal bestaat, wordt het ontbreken van dubbele beglazing als algemeen beschouwd.

- een studio waar de leef- en slaapfunctie zich in één ruimte bevinden
- een studentenkamer
- een leefruimte met open keuken is een lokaal met leef- en keukenfunctie

Diverse kleinere onnauwkeurigheden of verbeteringen:

- Gevolgen voor de functies als drinkbaar water ontbreekt
- Begrippen interne doorgang versus buitenomgeving
- Duidelijkere verwijzing naar de uitzondering voor steilere trappen in studentenkamers
- ...

Publicatie van dit alles (handboek en MB):

- Zeer binnenkort, nl. eind maart 2023!

