

De woningcontroleur beoordeelt de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie in functie van het risico dat bestaat op ontploffing of brand.

Een risico op ontploffing of brand heeft altijd impact op het ganse gebouw. Ook al bevindt de indicatie van het risico zich in een individuele woning, kunnen de gevolgen voor andere woongelegenheden in het gebouw groot zijn.

Om inzicht te krijgen in deze materie en de daaraan verbonden risico's, worden vooraf de voornaamste begrippen omtrent gas- en stookolie-installaties uitgelegd en wordt de toepasselijke normering kort belicht.

Gasinstallaties

Het geheel van de onderdelen van de binnenleiding (de leidingen, verbindingen, stopkranen,...) moeten een voldoende mechanische en chemische weerstand hebben en bestand zijn tegen hoge temperaturen.

Leidingen en verbindingen

Voor de binnenleidingen en verbindingen van een aardgasinstallatie komen volgende materialen in aanmerking:

■ *Staal*

Koolstofstalen buizen, verzinkte stalen buizen (ook wel gegalvaniseerde stalen buizen genoemd) en roestvrij stalen buizen conform de geldende normen.

Leidingen in staal kunnen d.m.v. schroefdraad, lassen, flenzen,... met elkaar worden verbonden. Hardsolderen is verboden.

Leidingen in roestvrij staal kunnen bijkomend met knelfittingen en persfittingen worden verbonden.

Koppelingen met schroefdraad worden met het gepaste materiaal afgedicht (bv. anaëroob dichtingsmateriaal), het gebruik van *hygroscopische vezels* is verboden.

■ *Koper*

Koperen buizen en vanuit de fabriek geïsoleerde koperen buizen met een massieve kunststof bedekking conform de geldende normen. Het type verbinding (hardsolderen, knelfitting, persfitting) is afhankelijk van de buitendiameter en minimum wanddikte van de leiding. Het gebruik van *schroefdraad* is verboden.

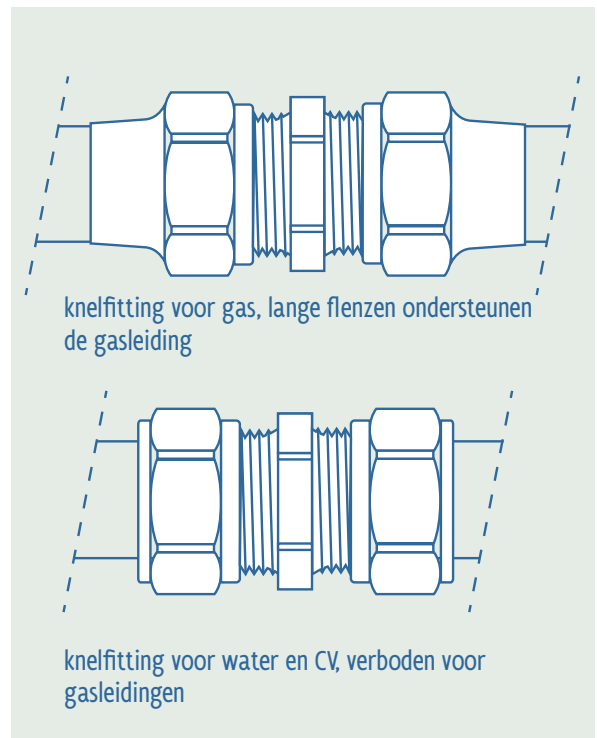
■ *PE buizen*

Een PE (polyethyleen) leiding mag niet in een gebouw worden geplaatst aangezien het materiaal niet bestand is tegen hoge temperaturen.

■ *PLT-buissysteem*

Roestvast stalen plooibare gegolfde buizen, gemakkelijk een beperkt aantal malen met de hand plooibaar. De buizen moeten altijd samen toegepast worden met de fittingen, de collector, de klem voor equipotentiaalverbinding, de autovulkaniserende wikkelband of thermokrimpous enz.,... gespecificeerd door de fabrikant.

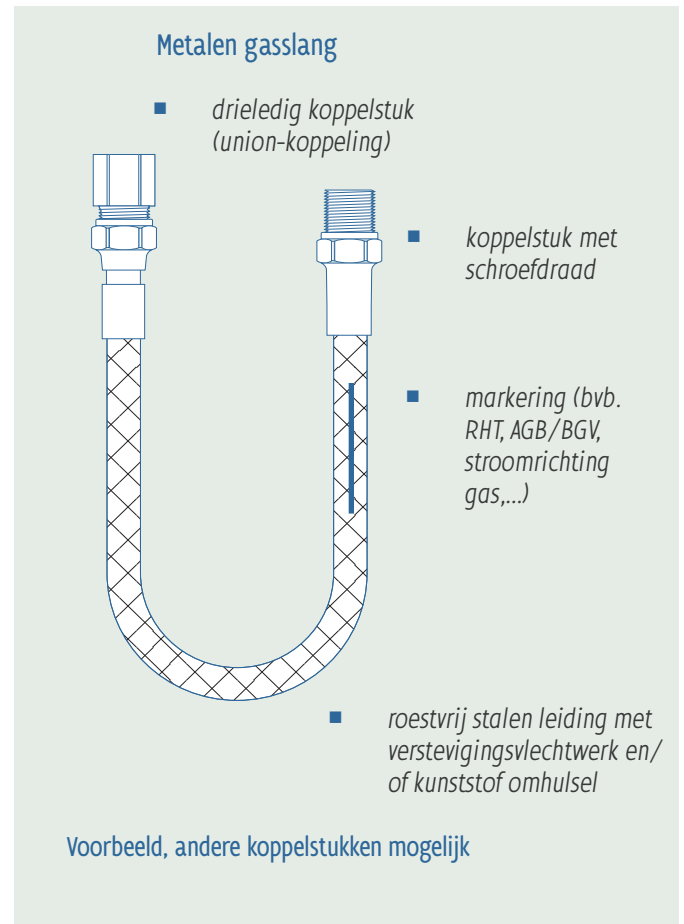
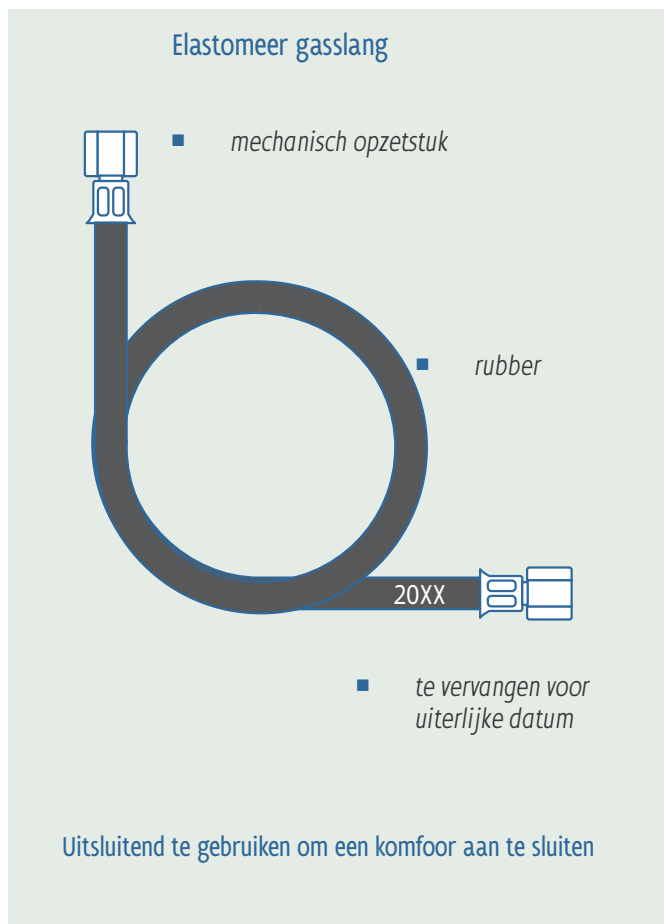
Buizen en fittingen van verschillende fabrikanten zijn onderling niet omwisselbaar en mogen in geen geval samen verbonden worden.



Metalen slangen

Metalen slangen in roestvast staal mogen slechts uitzonderlijk in een binnenleidingen worden geplaatst onder bepaalde voorwaarden:

- het gebruik van een starre leiding blijkt moeilijk
- koppelingen zijn conform met mechanische verbindingen : schroefdraad, knelfitting of persfitting
- het geheel van de slang en de koppelingen is niet ingewerkt in een muur of vloer
- de metalen slang mag niet door een muur/wand of vloer gaan
- de metalen slang is zo geplaatst dat ze geen beschadigingen, rekking of torsie ondergaat;
- de buigstraal van de metalen slang is niet kleiner dan voorgeschreven door de fabrikant
- in serie plaatsen van slangen is verboden
- metalen slang RHT – AGB/BGV, maximum lengte 2 meter



Mag een vaste gaskookplaat met een zwarte elastomeer slang worden aangesloten?

Neen, enkel komforen mogen worden aangesloten met één enkele gekeurde rubberen elastomeren slang.



Stopkranen

Elk toestel moet voorafgegaan worden door een gasstopkraan. Deze wordt dicht bij het toestel geplaatst en is bereikbaar en bedienbaar (de stopkraan van een gasfornuis mag bijvoorbeeld in de naastgelegen kast geplaatst zijn). Goedgekeurde stopkranen zijn herkenbaar aan het keurmerk AGB/BGV.

Algemene voorwaarden:

- *kwartdraai, de open en gesloten toestand is gemakkelijk te herkennen (loodrecht op de leiding = gesloten)*
- *afneembare bedieningsleutel is verboden*
- *stopkranen waarop geen toestel is aangesloten moeten dicht staan en zijn afgestopt*
- *geschikt zijn voor aardgas*
- *bestand zijn tegen hoge temperaturen (RHT : Résistant aux Hautes Températures)*



Om reden van veiligheid wordt gesteld dat de afsluitkraan van het gas (meestal voorzien op de kop van de gasteller) voor alle bewoners bereikbaar moet zijn. Een bijkomende afsluitkraan kan bij voorbeeld als oplossing voorzien worden op de hoofdtoevoerleiding naar de entiteit en op een bereikbare plaats voor de bewoners, en liefst zo dicht mogelijk bij de tellers. Indien de gasmeter niet bereikbaar is, maar de afsluitkraan wel, volstaat een bijkomende opmerking op het technisch verslag.

Bevestigingsbeugels

Indien de leidingen aan de wand bevestigd worden door middel van bevestigingsbeugels dienen deze aangepast te zijn aan de buitendiameter en het gewicht van de leidingen.

Er dienen bevestigingsbeugels geplaatst te worden ter hoogte van elke afsluitkraan en elke richtingsverandering of T-stuk. De maximale afstand tussen de ondersteuning van horizontaal geplaatste leidingen is afhankelijk van het gebruikte materiaal (staal, koper, PLT).

Butaan en propaan

Voor de plaatsing van de leidingen bij butaan/propaan/LPG gelden dezelfde bepalingen als voor die bij aardgas, met inachtneming van de volgende bijzonderheden:

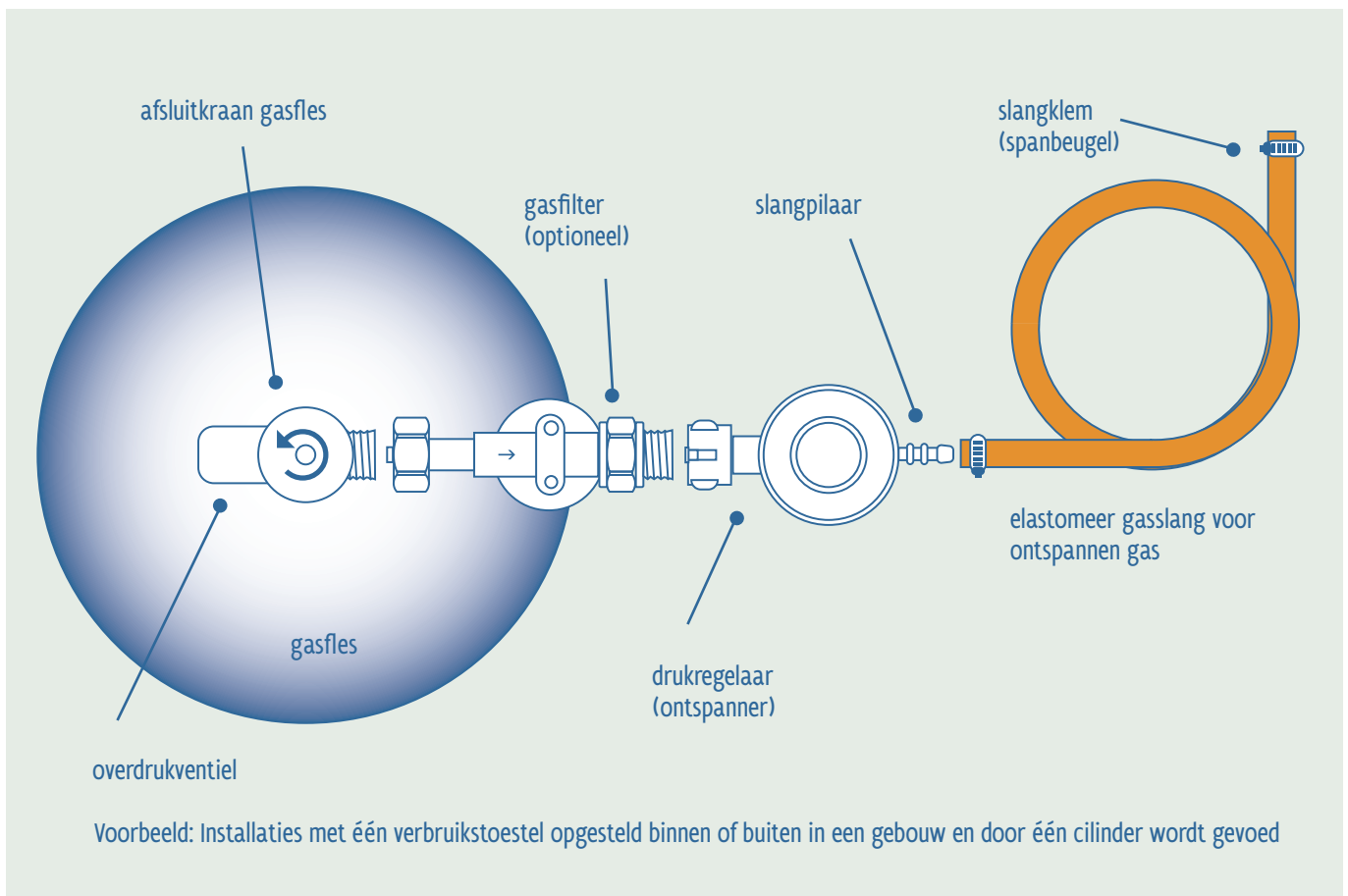
- Bij propaan / butaan moeten steeds een of meerdere aangepaste ontspanners aanwezig zijn. De leiding tussen het opslagrecipiënt en de eerste ontspanner is zo kort mogelijk.
- Persfittingen zijn enkel toegelaten in installatiegedeeltes met ontspannen gas (m.a.w. stroomafwaarts van de ontspanner).
- Propaan- / butaaninstallaties mogen nooit in een kelder opgesteld worden. Ook lege flessen mogen niet in een kelder opgesteld worden.
- Propaan en butaan steeds op goed verluchte plaatsen gebruiken (propaan bij voorkeur buiten).
- Eén gasfles in reserve per installatie wordt toegelaten.

Opgelet: bij ondeskundige stapeling (bijvoorbeeld in een stookplaats of vlakbij een andere warmtebron) zal rubriek 61 worden aangekruist, ook al gaat het maar om één gasfles.



- Niet-ontspannen gas: gas met een maximale druk gelijk aan de druk van het gas in het opslagrecipiënt.
- Ontspannen gas: gas waarvan de maximale druk na ontspanning 5 bar is. (huishoudelijke installaties)

Onderdelen van een opstelling met één gasfles



Verbruikstoestellen met vaste opstellingplaats

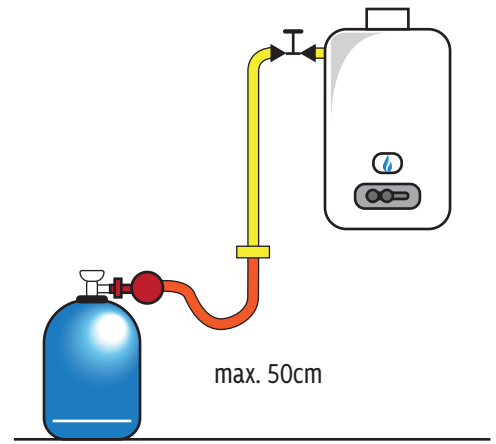
De aansluiting van gastoestellen na de stopkraan gebeurt:

- met materialen uit metaal (staal of koper);
- met een metalen RHT-slang (650°C).

Uitzondering voor een binneninstallatie met één ontspanning:

Bij het gebruik van één gasfles, mag een elastomeren slang “voor ontspannen gas” de flesdrukregeelaar met het uiteinde van de starre leiding verbinden indien:

- maximum lengte 50 cm;
- moet visueel kunnen gecontroleerd worden over zijn totale lengte;
- de uiteinden van de slang zijn vastgezet door middel van spanbeugels
- moet vervangen worden: ten minste alle 5 jaar en zodra er scheurtjes, barsten of enige andere abnormale vervormingen zichtbaar zijn



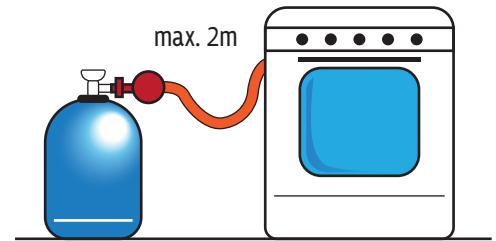
Verplaatsbare verbruikstoestellen

De aansluiting van gastoestellen na de stopkraan gebeurt:

- met materialen uit metaal (staal of koper);
- met een metalen RHT-slang (650°C).

Bij de aansluiting van één verbruikstoestel dat verplaatsbaar is, mag de dienstkraan van de fles dienst doen als stopkraan indien de gasfles en het toestel zich in dezelfde ruimte bevinden.

Het is ook mogelijk dat de stopkraan in de ontspanner is ingebouwd.



Mogen aangesloten worden met een elastomeren slang, type “ontspannen gas” - oranje:

- maximale lengte: 2 m;
- moet visueel kunnen gecontroleerd worden over zijn totale lengte;
- moet vervangen worden: ten minste alle 5 jaar en zodra er scheurtjes, barsten of enige andere abnormale vervormingen zichtbaar zijn

Opslag gasflessen

Omdat butaan en propaan zwaarder zijn dan lucht mogen de gasflessen – zowel volle als lege – nooit worden opgeslagen in een kelder, noch in de buurt van een kelderraam of een afvoer.

De gasflessen mogen nooit worden geïnstalleerd in de buurt van een warmtebron.

Zowel volle als lege gasflessen moeten altijd rechtop gezet worden. Ze moeten stevig staan, in een goed verluchte omgeving.

De kraan van een ongebruikte gasfles (vol of leeg) moet altijd dicht zijn.

Butaanflessen worden gewoonlijk binnen geplaatst, aangezien butaan pas verdampt bij een temperatuur van meer dan 5°C

Propaanflessen worden liefst buiten geïnstalleerd.

Stookolie-installaties

Stookoliereservoirs

Elke tank voor stookolie moet na de plaatsing, maar vóór de ingebruikname gecontroleerd worden, zoals bepaald in de milieuwetgeving (VLAREM).

Ook na ingebruikname moet de stookolietank regelmatig gecontroleerd worden. Hoe vaak dat moet, hangt af van het volume van de tank, de plaatsing ervan (ondergronds of bovengronds) en de ligging (binnen of buiten de waterwingebieden en beschermingszones).

Na de controle door een erkend technicus wordt een conformiteitsattest van keuring afgegeven en wordt de tank voorzien van een gekleurde dop of een kenplaat.

- *Groen geeft aan dat de tank conform is.*
- *Oranje duidt op een tank die dicht is, maar niet volledig conform de wetgeving is. De tank mag dan nog maar voor 6 maanden gevuld worden.*
- *Rood geeft aan dat de tank niet dicht is en niet meer gevuld mag worden.*



In het kader van de woningcontroles wordt enkel de rode dop (of gelijkwaardige kenplaat) of de afwezigheid van een gekleurde dop beschouwd als een gebrek. Een stookoliereservoir voorzien van een rode dop of gelijkwaardige kenplaat (= afgekeurd) wordt beschouwd als onbestaande.

Overvulbeveiliging

Elke stookolietank moet uitgerust zijn met een overvulbeveiliging. De beveiliging kan op verschillende manieren worden voorzien. Een fluitsignaal dat stopt zodra de tank bijna vol is of een elektronische sonde.

De elektronische sonde zorgt ervoor dat tijdens het vullen automatisch wordt stopgezet zodra de vulcapaciteit bijna is bereikt.

Leidingen

De toevoerleiding moet gemaakt zijn van metaal (bv. koper) of kunststof.

Een kunststof leiding moet voldoende mechanische eigenschappen bezitten, beschermd zijn tegen UV-straling en bestand zijn tegen koolwaterstoffen.

In volle grond of in beton is extra bescherming nodig tegen mechanische invloeden en corrosie.

Wanneer de woningcontroleur tijdens het onderzoek gebreken vaststelt, zal hij deze quoteren in de toepasselijke rubriek en onder de juiste categorie.

In het technisch verslag kan per regel slechts één opname gebeuren. Van de aankruisvakjes die horizontaal naast elkaar staan, kan er m.a.w. maximum 1 aangekruist worden naar gelang de ernst of omvang van het gebrek.

De woningcontroleur omschrijft voor elk gequoteerd gebrek minstens waar zich dit juist voordoet (in welk lokaal, aan welke zijde, op welke hoogte, enzoverder) in het vak opmerkingen achteraan de delen B, C en D van het technisch verslag.

In rubriek 61 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie in functie van het risico dat bestaat op ontploffing of brand.

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand



De woningcontroleur quoteert in categorie II als het een ernstig gebrek is dat een niet direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw.

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

- *de hoofdkraan van het gas is niet bereikbaar voor alle bewoners;*
- *verkeerd gebruik van materialen voor gas- of stookolieleidingen en aansluitstukken;*
- *een ander gastoestel dan een komfoor is aangesloten met een elastomeren slang in goede staat;*
- *niet correct gebruik van leidingen en slangen in goede staat;*
- *de aanwezigheid van een rode dop of gelijkwaardig kenplaatje of het ontbreken van een groene, oranje of rode dop of gelijkwaardig kenplaatje op de stookolieleiding;*
- *lekkende stookolieleidingen;*
- *stookoliewachtleidingen zijn niet afgesloten met dop;*
- *negatief verbrandingsattest aanwezig;*

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

- *er zijn gasflessen onder de begane grond geplaatst of in de nabijheid van kelderopeningen;*
- *de installatie is niet voorzien van een gasdrukregelaar die zo dicht mogelijk bij de gasfles geplaatst werd;*
- *butaan in gebruik bij temperaturen onder de 5° C;*
- *opstapeling van meer dan twee gasflessen per toestel in de woning;*
- *volle of lege recipiënten voor stookolie of petroleum opgestapeld in de woning;*
- *onverantwoorde opslag van vaste brandstoffen in het gebouw;*

Negatief reinigingsattest voor schoorsteen aanwezig;

De woningcontroleur quoteert in categorie III als het een ernstig gebrek is dat een direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw.

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

- *defecte of zwaar beschadigde (gas)toestellen;*
- *verkeerd gebruik van materialen voor gasleidingen en aansluitstukken;*
- *een verweerde elastomeren slang;*
- *een gaslek;*
- *een lekkende stookolieleiding;*
- *wachtleidingen van de gasinstallatie zijn niet afgedicht met een metalen dop;*

Niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare of gasvormige brandstoffen:

- *gasflessen geplaatst in de nabijheid van warmtebronnen;*
- *gebruik van soepele verbindingen die niet goedgekeurd zijn of niet aangesloten met aangepaste spanbeugels;*
- *lekkende recipiënten voor stookolie of petroleum in de woning;*
- *brandgevaarlijke opslag van vaste brandstoffen in het gebouw;*

Brandgevaar door vlamdoorslag bij schoorstenen;

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

- *de schoorsteen waarop toestellen met vaste of vloeibare brandstoffen zijn aangesloten, is niet jaarlijks gereinigd, een reinigingsattest ontbreekt;*
- *attest van keuring aardgasinstallatie ontbreekt;*
- *niet gekeurde verwarmingstoestellen, een keuringsattest of verbrandingsattest ontbreekt, mits de toestellen niet defect of beschadigd zijn;*
- *oppervlakkige beschadigingen aan verwarmingstoestellen;*
- *de opstellingsruimte is niet goed verlucht; gebreken op het vlak van verluchting voor verbrandingstoestellen worden gequoteerd in de betreffende rubriek onder hoofdrubriek 22;*

De technische fiche is een leidraad voor de woningcontroleur, het is geen vervanging van de geldende regelgeving en/of normen.

Toepasselijke wetgeving:

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