

Een rookmelder is een apparaat dat alarm slaat na detectie van rookdeeltjes die kunnen wijzen op een (beginnende) brand.

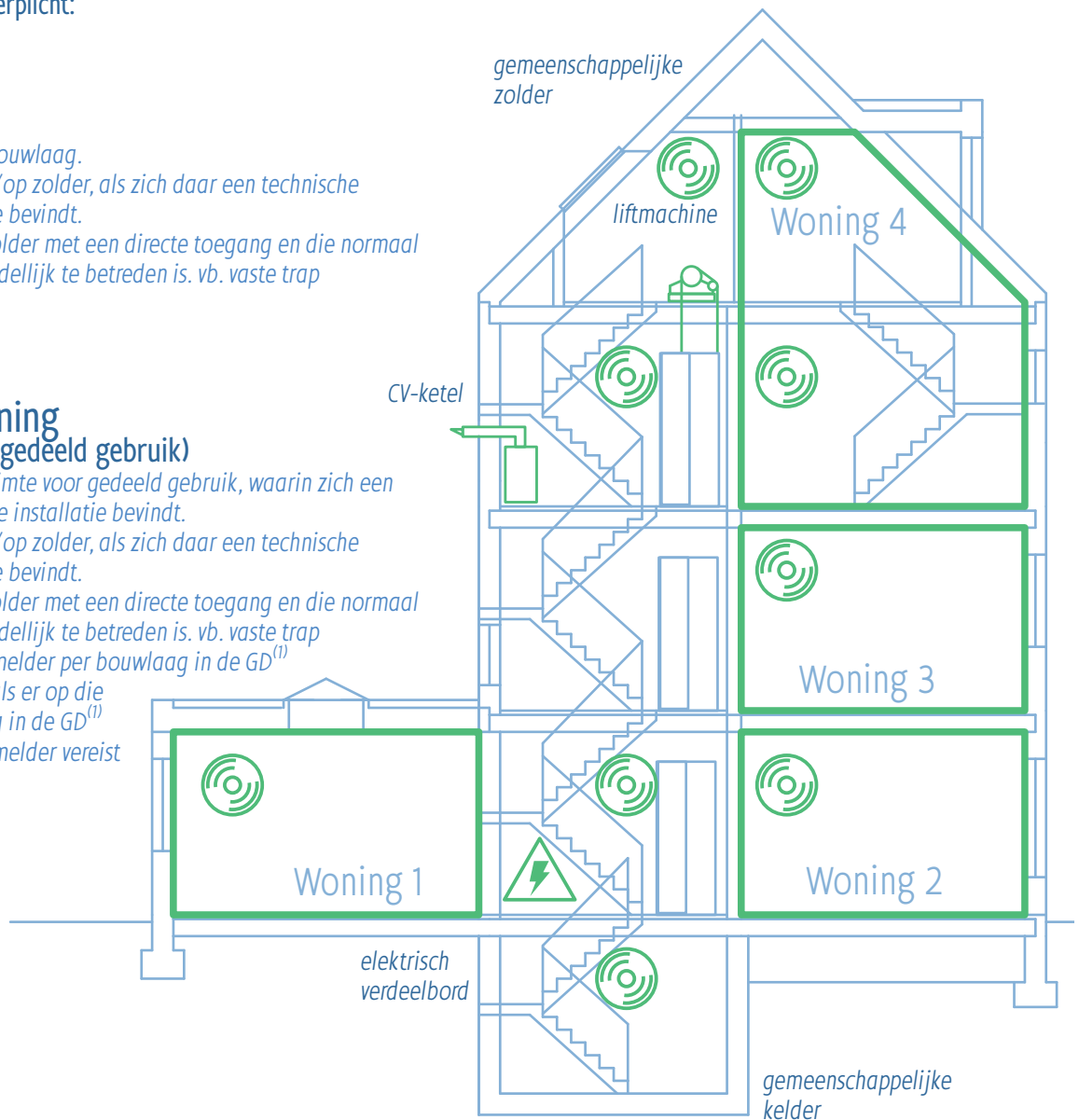
Een rookmelder is verplicht:

In de woning

- Op elke bouwlaag.
- In kelder/op zolder, als zich daar een technische installatie bevindt.
- kelder/zolder met een directe toegang en die normaal en onmiddellijk te betreden is. vb. vaste trap

Buiten de woning (in ruimten voor gedeeld gebruik)

- In elke ruimte voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt.
- In kelder/op zolder, als zich daar een technische installatie bevindt.
- kelder/zolder met een directe toegang en die normaal en onmiddellijk te betreden is. vb. vaste trap
- Eén rookmelder per bouwlaag in de GD⁽¹⁾ volstaat als er op die bouwlaag in de GD⁽¹⁾ een rookmelder vereist is.



⁽¹⁾ GD = in de context van de rookmeldersverplichting betekent de term GD de gemeenschappelijke delen waarmee de verschillende entiteiten in het gebouw bereikt kunnen worden (zoals inkomhal, trappenhuis, verbindingsgangen, ...) en de nevenruimten die voor meerdere entiteiten dienstig zijn (zoals gemeenschappelijke kelder of zolder, privatieve kelders, technische lokalen, ...).




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

Zijn in deze context geen technische installaties: gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder.

Rubriek 82 wordt aangevinkt als gebouw en woning samenvallen.

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting 

De woningcontroleur vinkt tekortkomingen op het vlak van de rookmeldersverplichting in een individuele woning (bv appartement) aan in rubriek 261 en gebruikt rubriek 82 enkel voor eventuele gebreken buiten de individuele woningen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting 

Welke gebreken zijn er?

De tekortkomingen in rubriek 82 en rubriek 261 worden enkel als een gebrek van CAT II toegekend:

- minstens één vereiste rookmelder ontbreekt;

Voorbeelden

- *het toestel ontbreekt*
- *het toestel is niet bevestigd op het plafond of de muur bij het plafond*
- *enkel het bevestigingsplaatje is gemonteerd*
- ...

- is door een handeling of manipulatie niet functioneel.

Voorbeelden

- *het gemonteerde vereiste toestel is duidelijk beschadigd*
- *controlelampje werkt niet*
- *het toestel is afgedekt of afgekleefd*
- ...



De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning of het gebouw beschikt over een automatische brand-detectie-installatie met centrale.

Bijkomende opmerking (geen quotering)

- een rookmelder hangt te dicht bij de rand van het plafond;
- een rookmelder hangt te laag of te hoog op de muur of te dicht bij een hoek;
- een rookmelder hangt op een onoordeelkundige plek;
- een rookmelder is overschilderd.



Wat indien de brandweer op elke verdieping in de gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van een rookmelder eist, en er ontbreekt er één?

Op vlak van minimale woningkwaliteit is een rookmelder verplicht wanneer er zich op een bouwlaag in de gemeenschappelijke delen een technische installatie bevindt. Er kan niet gequoteerd worden zodra die rookmelders aangebracht zijn. Als er een negatief brandweerverslag aanwezig is, kan wel gequoteerd worden onder rubriek 81.



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

Toepasselijke wetgeving:

Besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022

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