



WELKOM

RONDETAFELS TECHNISCHE FICHES REEKS 2 – SESSIE 1/3 – 21 SEPT '23

- We starten om 9u30.
Neem gerust nog een 
- Zet je camera en je microfoon uit.
- We antwoorden per thema op jullie schriftelijke vragen
- Verdere vragen kan je stellen:
 - via de chat en liken met een 
 - waarna een boeiend gesprek kan ontstaan
- We voorzien een korte pauze ergens halverwege



Inhoud

De technische fiches

Rondetafel 1/3

1. Aan de slag
2. Stabiliteit
3. Vocht
4. Functies

De technische fiches

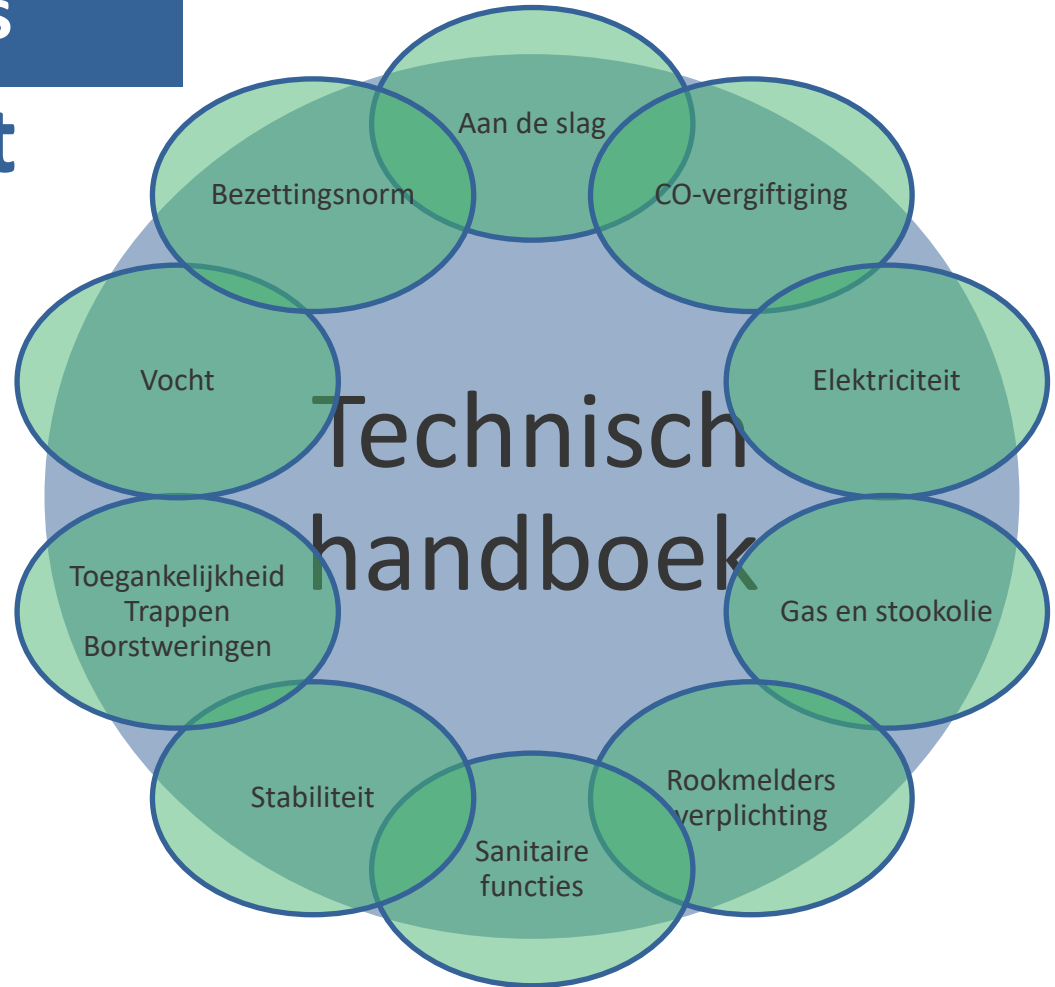
woningkwaliteit

De wàt ...?

- 10 technische fiches
- over de belangrijkste topics
- De essentie uit handboek
- “Snelstartkaarten”

Wat is het niet:

- Vervangt het handboek niet
- Niet allesomvattend
- Geen foto's
- Geen uitgebreide toelichting

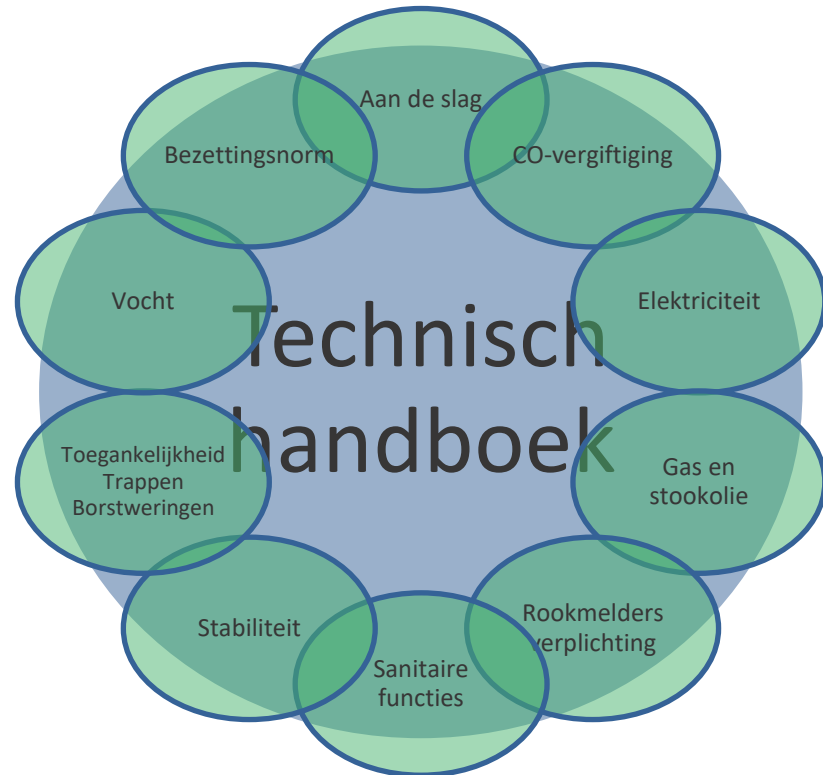


De technische fiches

woningkwaliteit

En waarvoor moet dat dienen?

- Voor jullie!
- Handig, compact, bij de hand om:
- snel iets te checken
- een thema nog eens door te nemen
- snel een overzicht te hebben
- zo nodig iets op papier te hebben
- ...



De technische fiches

woningkwaliteit

Dus ook voor mij?

- Voor de startende woningcontroleur:
 - Voornaamste thema's bij de hand
 - Overzichtelijk
 - Uniforme opbouw fiches
- Voor de ervaren woningcontroleur:
 - Lastige situaties beoordelen
 - Snel bij de hand
 - Een overzicht van bijna heel het technisch handboek
 - Opfrissing richting EVC-test
 - ...



De technische fiches

Wat is dat weer juist, EVC ?

- Erkennen van Verworven Competenties
- Test met 6 proeven over alle aspecten van de dagelijkse job van woningcontroleur
- Courante situaties
- Competenties van de woningcontroleur

Geslaagd

=

Bewijs van beroepskwalificatie

Over EVC-test gesproken ...

EVC-test:

- Proef conformiteitsonderzoek
- Proef opmeting
- Proef bezettingsnorm
- Proef visuele controle
- Proef planning en voorbereiding
- Proef communicatie

Alle info over erkenning woningcontroleurs op onze website:

<https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/vlaamse-beleidsprioriteiten/beleidsprioriteit-2-de-gemeente-werkt-aan-de-kwaliteit-van-het-woningpatrimonium-en-de-woonomgeving/erkenning-woningcontroleurs>

De technische fiches

Wat is een EVC-test niet:

- een “examen”
- lijstjes van buiten blokken
- rubrieken en gebreken aframmelen
- uitzonderlijke situaties
- louter administratieve competenties

Over EVC-test gesproken ...

- Proef conformiteitsonderzoek
- Proef opmeting
- Proef bezettingsnorm
- Proef visuele controle
- Proef planning en voorbereiding
- Proef communicatie

enkele EVC-test-TIPS:

Wees jezelf, ken jezelf, werk zorgvuldig, lees de instructies en antwoord volledig

Opgelet: een beoordeling kan ook een bijkomende opmerking zijn
onderscheid opmerking / bijkomende opmerking

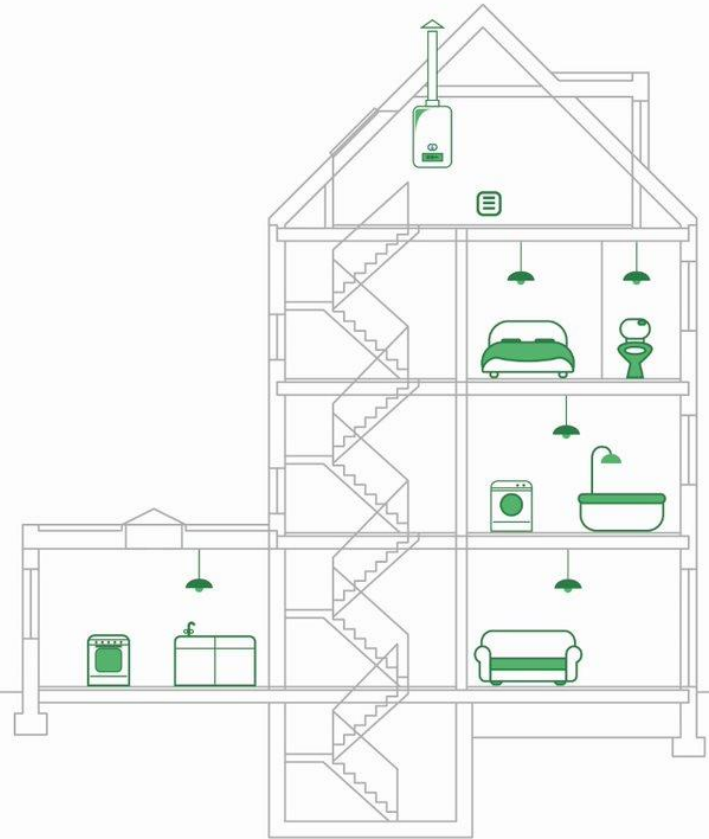
Aan de slag

Ik ga op conformiteitsonderzoek
en ik neem mee ...

... alle werkmiddelen die je nodig hebt
om gebreken vast te stellen en correct
te quoteren

... een systeem, zodat je zeker bent dat
je alles gezien hebt wat er is, en ook
wat er niet is ...

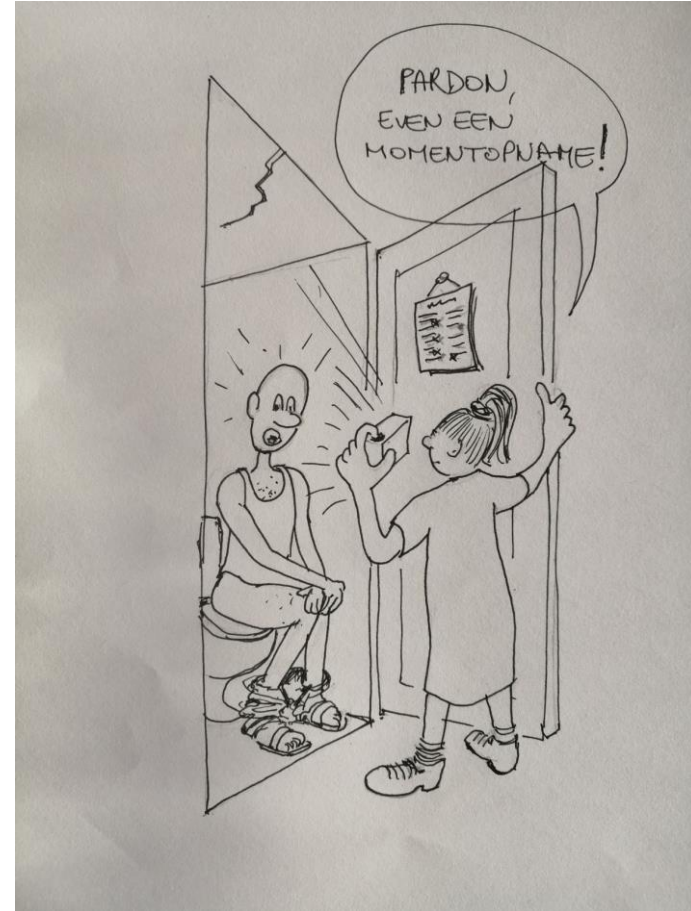
... vooral: wees correct en hou het veilig



Aan de slag

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

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



1. Wat is een BA4-atteest ? Is het verplicht ?

Dit attest geeft aan dat je een “gewaarschuwd persoon” bent in de buurt van elektrische installaties.

Van BA1 (iedereen) tot BA5 (vakbekwaam persoon).

BA4 is meestal één dag opleiding omtrent de risico's in de buurt van elektrische installaties.

De werkgever bepaalt of een BA4-atteest verplicht is voor werknemers, bvb in het veiligheids- en gezondheidsplan

Iedereen kan de opleiding volgen → Mr.Google: opleiding BA4

Niet verplicht, ook niet voor EVC

2. Zijn veiligheidsschoenen, helm, handschoenen, ... verplicht ?

Verplicht is dat niet, maar ook dit kan in het kader van een veiligheids- en gezondheidsplan gevraagd zijn

Het is altijd belangrijk aan je eigen veiligheid te denken en daarnaar te handelen

Als er iets gebeurt en je was onvoldoende beschermd, kan dat nadien mogelijk problemen geven

En soms ben je ook gewoon blij dat je niet je gewone schoenen draagt of dat je wél handschoenen bij de hand hebt 😊

3. Is een schets/grondplan verplicht ? Moeten we een tekenprogramma kennen ?

Nee, een schets is niet verplicht, maar wel aanbevolen want de opmeting is dan aantoonbaar (voor jezelf en collega's)

Het kan ook handig zijn om gebreken op aan te duiden

Een **handmatige schets** is deel van een toets in de EVC-test (om zeker te zijn dat de nodige maten genomen zijn)

Digitaal tekenprogramma zit in de opleiding woningcontroleur omdat het in de beroepskwalificatie zit

Inzicht in plannen is vereist. Er zijn veel tekenpakketten, waarvan sommige gratis (of web-versies (bv Sketchup))

4. Is een vochtmeter een noodzakelijk toestel ?

Nee, een vochtmeting is niet verplicht, enkel indicatief. Voor de beoordeling primeert altijd en alleen de visuele waarneming.

Geen enkel toestel is trouwens wettelijk verplicht, behalve een meter en een controletestel voor elektrische installaties

Maar om je job correct en vlot te kunnen doen, zal in overleg met de werkgever wel bepaalde apparatuur nodig zijn (vb fototoestel, toestel om vast te stellen of er aarding aanwezig is, afstandsmeter, ...)

Aan de slag

Vragen:

4b. Hoe gaat dat juist, met zo'n vochtmeter ?



Elke vochtmeter is anders. Hoe wordt gemeten ? Hoe wordt vochtigheid weergegeven ? Is het toestel geijkt?

Een carbuurmeting is de enige exacte meting

Het kan dat een vochtmeter uitslaat, terwijl er geen of slechts oppervlakkig vocht is. Er is dan geen zichtbare vochtschade en er kan dus niet gequoteerd worden

5. Wat is een toegangsbewijs ? Is dat nodig ?

Legitimatie om een woning binnen te gaan of volstaat de gemaakte afspraak? Wel goed dat er iets op papier staat, om eventueel later aan te tonen dat er toelating was.

In VLOK zit dit document DT146:

Geef aan welke toezichtsrechten je gebruikt:

TOEZICHTSRECHTEN

- Toegang tot bewoonde ruimte met schriftelijke toestemming
- Toegang tot bewoonde ruimte met machtiging politierechter
- Opnemen identiteit personen/identificatie van personen
- Vorderen inlichtingen van betrokken personen
- Vorderen voorlegging informatiedragers/documenten
- Beroep op medewerkingsplicht
- Vorderen van bijstand politie/deskundigen/derden

Toestemming woningonderzoek

dossiernr: PA23-00000

Ondergetekende:

eigenaar/bewoner van de woning te:

geeft hierbij aan: §(Onderzoek.Woningcontroleur.Voornaam)
§(Onderzoek.Woningcontroleur.Familienaam).
vrijwillig de toelating om de woning te betreden en de nodige vaststellingen te doen voor een conformiteitsonderzoek zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ondergetekende is op de hoogte van de maatregelen die de burgemeester kan nemen op basis van het resultaat van dit conformiteitsonderzoek.

Voor akkoord;

Handtekening:

Datum:

Dit document maakt deel uit van het dossier

6. Wat als de bewoner je niet binnenlaat in de woning ? Of in een lokaal ?

Dat is het volste recht van de bewoner

Als je de woning niet mag (of kan) betreden, dan stopt het daar en is er geen onderzoek

Als je een lokaal niet binnen mag (of kan), dan vermeld je dit op het TV als bijkomende opmerking.

6b. Mag een vriend van de huurder toestemming geven tot het onderzoek ?

Een vertegenwoordiger van de bewoner kan toegang verlenen mits de bewoner het formulier "toestemming woningonderzoek" ondertekend heeft.

7. Kunnen foto's aanvaard worden als bewijs van herstel ?

Een hercontrole is ook een conformiteitsonderzoek, dus in principe gebeurt een hercontrole ter plaatse

Herstellingen kunnen via foto's worden aangetoond **mits afweging** of een foto voldoende kan aantonen dat het herstel deugdelijk is

8. Wat zijn de grenzen van visuele waarneming ? Bvb bij elektriciteit ?



Er is maar één toestel nodig, nl. om de aanwezigheid van aarding vast te stellen (wij gebruiken Catex)
Eventueel spanningsmeter (wij gebruiken Fluke)

9. Wat wordt bedoeld met “risicovolle bewonersattitude” ?

Een bewoner creëert soms, vaak onbewust, risico's
Dat kan gevolgen hebben (meerdere verdeel dozen na mekaar, verplaatsbare verwarmingstoestellen ...)

Bewoners verzamelen voorwerpen en kiezen wanneer ze afwassen

Een technisch verslag blijft neutraal en bevat geen enkel oordeel over de levenswijze van bewoners

Al kunnen bepaalde omstandigheden wel leiden tot een beoordeling in het TV of tot het stopzetten van het onderzoek

10. Hoe wordt een berging beoordeeld die als slaapkamer gebruikt wordt ? Wat als er daar geen natuurlijk licht en luchttoevoer is ?



Er wordt gekeken naar het gebruik van het lokaal en ook naar de woning als geheel. Een lokaal dat duidelijk anders bedoeld is (stooklokaal bvb), wordt nooit als slaapkamer gezien.

Als er in een als slaapkamer gebruikte berging geen licht en lucht aanwezig is, wordt geen gebrek gequoteerd en telt het lokaal niet mee als woonlokaal.

De slaapkamer op deze foto blijft wel een slaapkamer ... met quotering voor licht en lucht.

11. Hoe wordt deugdelijk herstel aangetoond ?

Zeker bij vochtschade, zwammen, stabiliteitsproblemen, ... is een bewijs van deugdelijk herstel aangewezen (foto's, facturen materiaal en/of werken, ...)

Een voorzetwand als oplossing van vochtproblematiek is niet OK, overschilderen evenmin

Er wordt gequoteerd als er geen bewijs is dat het gebrek effectief hersteld is

Meld vooraf dat je bij hercontrole een bewijs zal vragen!
Zolang het gebrek niet hersteld is, blijft de quoterings!

11b. Om te oordelen of een herstel deugdelijk is, moet je toch al heel veel weten over oorzaak en wat de juiste oplossing dan is ?

Zie ook de antwoorden over deugdelijk herstel op vorige slide en verder bij vochtschade.

Deugdelijk herstel wordt aanvaard op basis van documenten die het herstel staven; van een vakman mag correct herstel verwacht worden; van een eigenaar dat die zich correct informeert. Daarom is het belangrijk naar vaklui te verwijzen om een gebrek op te lossen.

Als later het herstel toch niet zo deugdelijk bleek, wordt opnieuw een gebrek vastgesteld.

12. Wat als er schade ontstaat tijdens het onderzoek, bvb een twijfelachtige traptrede die doorkraakt als je op de trap stapt ?



Top, dan is het meteen duidelijk dat de trap niet OK is 😊. Bij normaal gebruik van de woning ontstaat er geen schade, of zou dat toch niet mogen ...

Moedwillig schade toebrengen is natuurlijk niet OK.

Je trekt zelf geen stopcontact uit de muur, maar het kan er wel uitvallen als je er per ongeluk tegen stoot

12b. Mag je aan de bewoner vragen om dingen te verplaatsen om iets te zien wat jou gecamoufleerd lijkt?

Jazeker! Dat is zelfs sterk aan te bevelen als er iets onduidelijk is.

Het is altijd best de bewoner te vragen dat die zelf handelingen uitvoert (een raam openen, een kast verschuiven, ...).

13. Moeten foto's gedateerd worden of is dat niet nodig ?

Kan een meerwaarde zijn, maar is niet verplicht.

14. Zijn keldermuren binnenmuren ?

Toch in het TV...

... omdat de kelder onder deel C, binnenstructuur staat

15. Kunnen jullie een interactieve tool ontwikkelen om rubrieken te tonen ?

Dat deden we al 😊, min of meer toch ...
... met de woningkwaliteitswijzer!

The screenshot shows the 'Woningkwaliteitswijzer' website. On the left, a 3D cutaway model of a house is shown with rooms labeled: 'SLOUPLAAT', 'BADKAMER', 'KEUKEN', 'WASRUIMTE', and 'SLOUPLAAT'. Two blue circles highlight the 'SLOUPLAAT' and 'KEUKEN' areas. On the right, a list of quality aspects is displayed under the heading 'KWALITEITSASPECTEN'. The list includes: 'Een stabiele woning', 'Functionele ramen en deuren' (circled in blue), 'Een vochtvrije woning', 'Veilige technische installaties', and 'Een brandveilige woning'. Below the list, there are two buttons: 'Lees de algemene info' and 'Doe de test'. The website header includes 'Vlaanderen | WONINGPAS' and 'AANMELDEN MIJN BURGERPROFIEL HULP'.

Kies een topic

Klik op een element in de lijst rechts (kwaliteitsaspecten of woningonderdelen) om meer te weten omtrent dit thema.

KWALITEITSASPECTEN

WONINGONDERDELEN

Hier bekijkt u uw woning via de verschillende aspecten waarvoor uw woning aan een bepaalde kwaliteit dient te voldoen.

- Een stabiele woning
- Functionele ramen en deuren**
- Een vochtvrije woning
- Veilige technische installaties
- Een brandveilige woning

Functionele ramen en deuren

Ramen en deuren zijn essentiële onderdelen van een woning. Via goede ramen en deuren krijgt de woning verlichting en ventilatie en kan de woning betreden en afgesloten worden.

Een functioneel raam is water- en winddicht: het laat geen water of tocht door. Ramen en deuren kunnen uit diverse materialen bestaan en hebben elk hun specifieke aandachtspunten. Wat zich op en bij ramen en deuren bevindt (sloten, rolluiken, ...), bepaalt mee het functioneren ervan. Beglazingen spelen ook een grote rol in de prestatie van ramen en deuren.

Lees de algemene info

Doe de test

UW RESULTATEN

Stabiliteit

Oorzaken van gebreken

Structureel

Fysisch

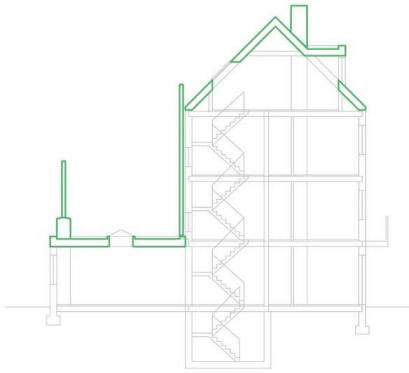
Chemisch

Biologisch



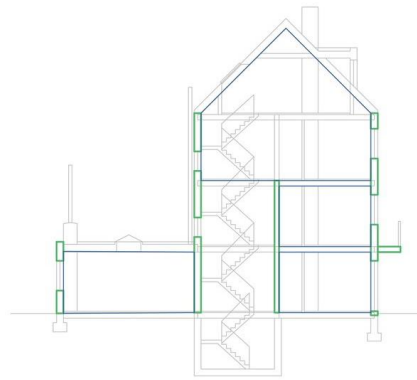
Stabiliteit

Vier rubrieken in Deel B



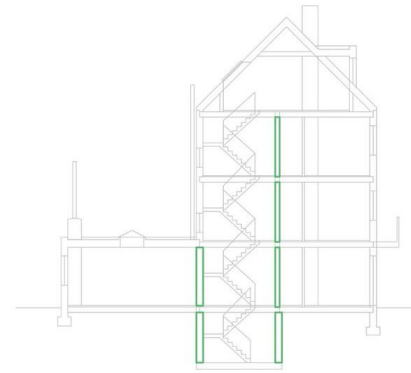
11. daken/schouw

Platte daken
Hellende daken
Buitendakse schouwen
en kanalen



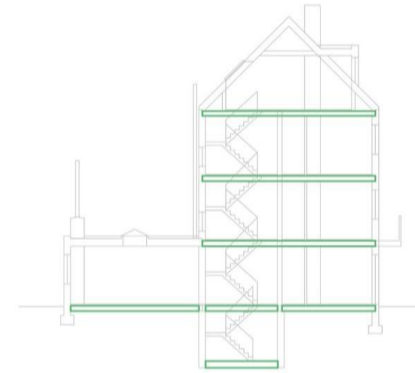
21. buitenmuren

Buitenmuren
Gemeenschappelijke
muren



31. binnenmuren

Dragende binnenmuren



41. draagvloeren

Tussenvloeren
Vloeren op volle grond
Keldervloeren

Stabiliteit

Beoordeling gebreken

Categorie I

- Impact op beperkt deel van structuur
- Kan mogelijk erger worden

Categorie II

- Impact op deel van structuur
- Ernstig risico

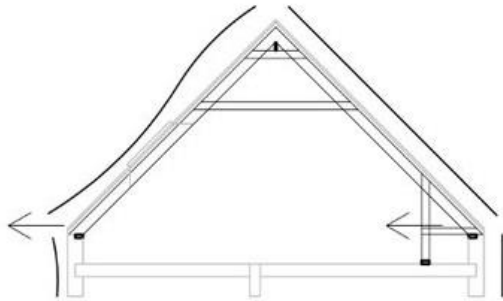
Categorie III

- Impact op groot deel van structuur
- Of op andere elementen
- Direct gevaar

Bijkomende opm.

- Geen gebrek
- Wel bijzondere vaststelling (herstelde barsten, ...)

1. Wat zijn spatkrachten juist en wat betekent 'actie = reactie' ?



Spatkrachten zijn de horizontale component van een kracht die op een steunpunt inwerkt

= Elke kracht levert een actie die een gelijke reactie vraagt; is die reactie er niet, dan begeeft de constructie

Maar: zonder visuele schade, geen quotering

2. Waar wordt een gebrek aan een afdak boven een voordeur gequoteerd ?

Luifels enzoverder worden gequoteerd onder rubriek 232 – toegankelijkheid

3. Wat is een permanente professionele ondersteuning ?



Dat zijn ondersteutungen of schoringen die meestal voor een langere tijd geplaatst worden om de stabiliteit van een gebouw te verzekeren tijdens werken aan of in de buurt van het gebouw (bijkomende opmerking)

Ondersteutungen of schoringen die geplaatst zijn om een noodsituatie tijdelijk veilig te stellen worden steeds gequoteerd

4. Hoe quoteert men roestvorming bij I-profielen aan een keldergewelf?



Bijkomende opmerking = beperkte roestvorming, die onderhoud vraagt
Cat. I = ernstige roestvorming zonder grote vervormingen

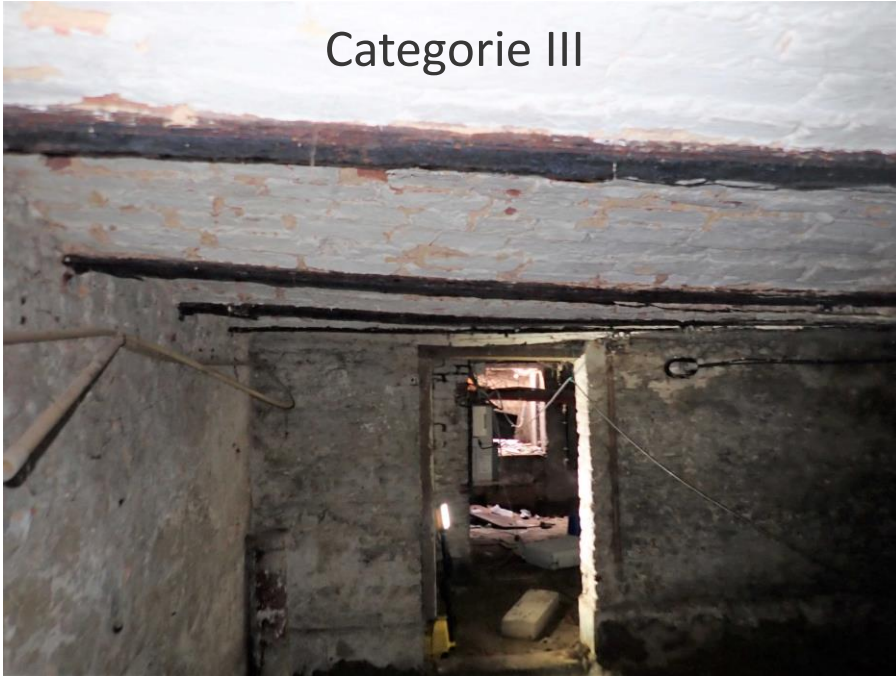
Cat. II = delaminatie (loskomende laagjes roest), gedeeltelijke verzakkingen, ...

Cat. III = verdere schade (deels ingestort, schade buiten I-profielen, direct gevaar ...)

4. Hoe quoteert men roestvorming bij I-profielen aan een keldergewelf?

Hoe kan een gebrek cat. III eruitzien ..?

Categorie III



5. Onderscheid dragende en niet-dragende binnenmuren ?

Dat is inderdaad niet altijd evident ...

Schade wordt gequoteerd, ongeacht of de muur dragend is of niet

Altijd wel opletten of schade structureel (stabiliteit) of oppervlakkig (afwerking) is

5b. Onderscheid gebreken in stabiliteit en gebreken in afwerking ?

ook niet altijd evident ...

Afwerking: smal, willekeurig
patroon los van structuur, ...



Allebei
bijkomende
opmerking



Stabiliteit: breder, volgt
structuur, beweegt, ...

6. De plafondbekleding hangt stevig door, maar draagstructuur is niet zichtbaar. Hoe wordt dit beoordeeld ?

Een afwerking kan (zal en mag ...) doorbuigen en dat hoeft geen stabiliteitsprobleem te zijn

Als de draagstructuur doorbuigt, zal de vloer erboven zeker ook doorbuigen en kan, als dat overmatig is, gequoteerd worden

6b. Wat bij trillingen en doorbuigen van houten vloeren ?

Elke draagstructuur buigt door en trilt. Zelfs als dat veel is, is dat niet meteen een probleem. Pas bij overmatig doorhangen en duidelijke trillingen of barsten in balken kan gequoteerd worden. Vaak zijn er andere oorzaken (een muurtje weggenomen, belasting verzwaard, balken aangetast, ...).

6c. En stel nu dat zo'n houten vloer boven een kruipruimte ligt, waar je niet zomaar bij kan of zicht op hebt. Het kan veel erger zijn dan het lijkt, wat dan ?

Nooit quoteren op basis van veronderstellingen!
Gebreken moeten vastgesteld worden om ze te kunnen quoteren. Tracht zo goed en zo gericht mogelijk vaststellingen te doen met de middelen die je hebt.

Probeer alle mogelijke oorzaken logisch in te schatten (zie vorig slide).

7. Een woningcontroleur is geen stabiliteitsingenieur. Wat als een eigenaar bijkomende info wil over het vastgestelde stabiliteitsgebrek of scheurvorming ?

Het staat een eigenaar vrij een professional aan te spreken. Dat is zelfs goed om met gefundeerde info tot correct herstel te komen.

Een woningcontroleur stelt visuele schade vast.

7bis. Berekeningen zijn iets voor ingenieurs. Hoe kan ik dat als leek beoordelen ?

Klopt, een woningcontroleur stelt enkel de visuele schade vast.

Als uit een deskundig rapport blijkt dat er geen risico (meer) is, wordt de quotering opgeheven (rapport toevoegen in VLOK).

8. Wat met de stabiliteit van een bijgebouw? Bijvoorbeeld een gebarsten draagbalk van het plafond in een losstaande garage ?

Losstaande bijgebouwen worden beoordeeld onder toegankelijkheid (rubriek 232).



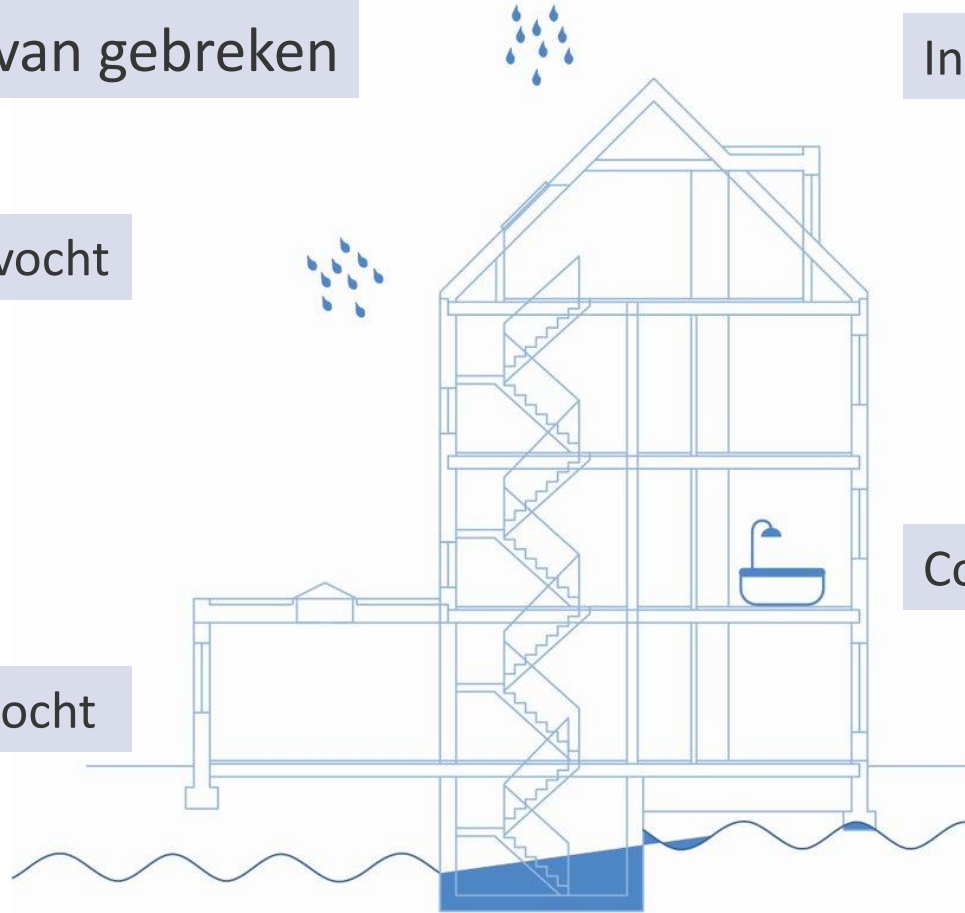
Pauze

Vocht

Oorzaken van gebreken

Doorslaand vocht

Opstijgend vocht



Insijpelend vocht

Condenserend vocht

Vocht

3 rubrieken in Deel B

- gemeensch. delen

8 rubrieken in Deel C

- altijd 3 categorieën
- behalve 131 en 141

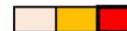
OMHULSEL

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen beperkt / ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) beperkt / ernstig / zeer ernstig



BINNESTRUCTUUR

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) beperkt / ernstig / zeer ernstig



OMHULSEL VAN DE WONING

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

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht beperkt / ernstig / zeer ernstig

102 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig

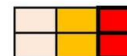
categorie		
I	II	III
light	yellow	red
light	yellow	red

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig



13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade



BINNESTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

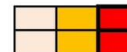


15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht beperkt / ernstig / zeer ernstig

152 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig



Vocht

Beoordeling gebreken

!! Enkel op basis van visuele waarneming,
nooit louter op basis van een vochtmeting

Categorie I

- Schade
- Beperkte impact
- Schimmel < 0,3
- Kan mogelijk erger worden

Categorie II

- Ernstige schade (vocht, hinder ..)
- Grote impact (1/3 - 2/3 wand)
- Schimmel 0,3 - 3

Categorie III

- Zeer ernstige schade
- Niet enkel lokaal
- Grote impact (> 2/3 wand)
- Schimmel > 3 m²
- Ernstig risico

Bijkomende opm.

- Geen gebrek
- Wel bijzondere vaststelling (opgedroogde vochtschade, mufte geur, ...)

1. Voorbeelden van opstijgend vocht ?



Opstijgend vocht is grondvocht dat door de constructie (muren, vloeren) capillair wordt opgenomen en zorgt voor zichtbare vochtschade onderaan de muren en in vloeren.

Beperkt tot circa 1,2 m hoogte, patroon van horizontale of golvende aftekening, vaak ook zouten, loskomend behang, enz ...

2. Vochtschade door een lek (bad/douche) is soms lastig te quoteren. Rubrieken 151 en 152 zijn voor binnenmuren, maar gaan over opstijgend en condenserend vocht. En wat met vochtschade aan plafonds ?



Schade én locatie bepalen de rubriek
Binnenmuren zijn muren in een woning.
Als dit een eengezinswoning is: rubriek 151 /
152 afh van locatie (onderaan, midden, ...)
Als dit een gemeenschappelijke traphal is: 32
Als er geen deur is en de badkamer is van de
buren, dan is dit rubriek 111 (doorslaand
vocht gemeenschappelijke scheidingsmuur)
Bij schade aan het plafond, rubriek 101/102

3. Wat met verslagen van experts ivm vochtschade/schimmels ?

Het beoordelingskader is het Technisch Verslag. Vochtschade wordt visueel beoordeeld. Als er geen schade zichtbaar is, kan niet gequoteerd worden.

Aard van schimmels of andere oorzaken van vochtschade worden in het TV niet bepaald.

In het kader van het binnenmilieubesluit kan de medisch milieukundige (Logo) mogelijk actie nemen.

3b. Wat met filmpjes die een huurder opnam van insijpelend water tijdens een hevige regenbui ? Terwijl er tijdens het onderzoek geen schade zichtbaar is omdat het droog is ?

Vochtschade wordt visueel beoordeeld. Als er geen schade zichtbaar is, kan niet gequoteerd worden.

Het wordt wel best genoteerd als bijkomende opmerking in het verslag.

3c. Als er niet mag gequoteerd worden als er geen zichtbare schade is, dan kan er toch ook niet gequoteerd worden als een muur overschilderd werd ... ?

Er werd in eerste instantie vochtschade (of een stabiliteitsprobleem) vastgesteld.

Deugdelijk herstel is dus nodig. Als daarvan geen bewijs (gevraagd en) geleverd wordt, blijft het gebrek bestaan. Het is dan enkel weggestopt.

Dezelfde quotering als voordien blijft dan behouden.

4. Wat is deugdelijk herstel bij vochtschade, bvb opstijgend vocht ?

Bewijs van herstel is nodig (injectie (materiaal en/of werk), onderkappen, ...)

Als bij hercontrole de muur nog vochtig is, is quotering aangewezen.

Het kan lang duren tot een muur droog is. Een bijkomende opmerking kan volstaan als duidelijk is dat het herstel gebeurd is en het droogproces positief verloopt.

We blijven natuurlijk binnen de termijn van de procedures ...

5. Zijn er algemene richtlijnen ivm deugdelijk herstel van vochtschade ?

Deugdelijk herstel betekent dat de oorzaak van het gebrek wordt aangepakt en dat er niet wordt 'opgelapt'.

Insijpelend vocht: herstel van het lek

Doorslaand vocht: idem of vochtwering muur

Opstijgend vocht: vochtkering of injecteren

Condensatie: isolatie en ventilatie (kort door de bocht ...)

6. Kunnen er juridische gevolgen zijn bij foutief inschatten van oorzaken van vochtschade ?

Enkel moedwillige fouten kunnen leiden tot persoonlijke gevolgen op juridisch vlak.

Iedereen maakt fouten en als die in het kader van de normale uitoefening van het beroep vallen, heeft dit geen juridische gevolgen

Vb stopcontact uit de muur

Vb vocht zie voorbeeld 151/152

7. Wordt insijpelend vocht in een dak alleen onder rubriek 101 gequoteerd, ook als er schade is aan de onderliggende muur ?

Ja, vermits we eerst en vooral naar de oorzaak kijken om een rubriek te bepalen
Bij zeer ernstige schade, en wanneer er ook vocht doorheen de muur zou sijpelen, kan bijkomend in rubriek 111 worden gequoteerd
Dan is er immers een tweede oorzaak van schade, nl. doorslaand vocht door de muur

8. Kruipkelder onder water ook 141 ?

Rubriek 141 geldt voor kelders, niet voor kruipkelders

Een kruipkelder onder water is hoogstens een bijkomende opmerking

Als er verdere vochtschade ontstaat in de woning (opstijgend vocht, vocht in kelder zelf, huis- of kelderzwam, ...) dan kan wel gequoteerd worden.

9. De oorzaak van vochtschade speelt voor de beoordeling toch geen rol ?

De zichtbare schade is bepalend, maar toch speelt de oorzaak een rol in de keuze van rubriek.

De echte oorzaak hoeft niet gedefinieerd te worden. In de fiche nemen we een deel van de opleiding over, zodat je hulpmiddelen hebt om de rubriek te bepalen.

Soms is een exacte bepaling van de rubriek niet mogelijk en doe je dat zo goed mogelijk

...

10. Wat als bewonersgedrag mede oorzaak is van vochtschade ?

Schade wordt vastgesteld en gequoteerd ongeacht de oorzaak

De aandacht van bewoners kan hierop gevestigd worden (extra verluchten, was niet altijd binnen drogen, ...)

De vaststelling zeker als bijkomende opmerking opnemen, zonder een oordeel over het gedrag te formuleren ...

11. Wordt water in de gemeenschappelijke kelder gequoteerd op niveau van entiteit of pand ?

Te quoteren in rubriek 141 (deel C) als het gaat om een privatieve kelder.

Vochtschade in de gemeenschappelijke delen kan ook in rubriek 22 (deel B) aangevinkt worden.

Functies

De functies in de woning

Woonfuncties:

- Leeffunctie
- Slaapfunctie

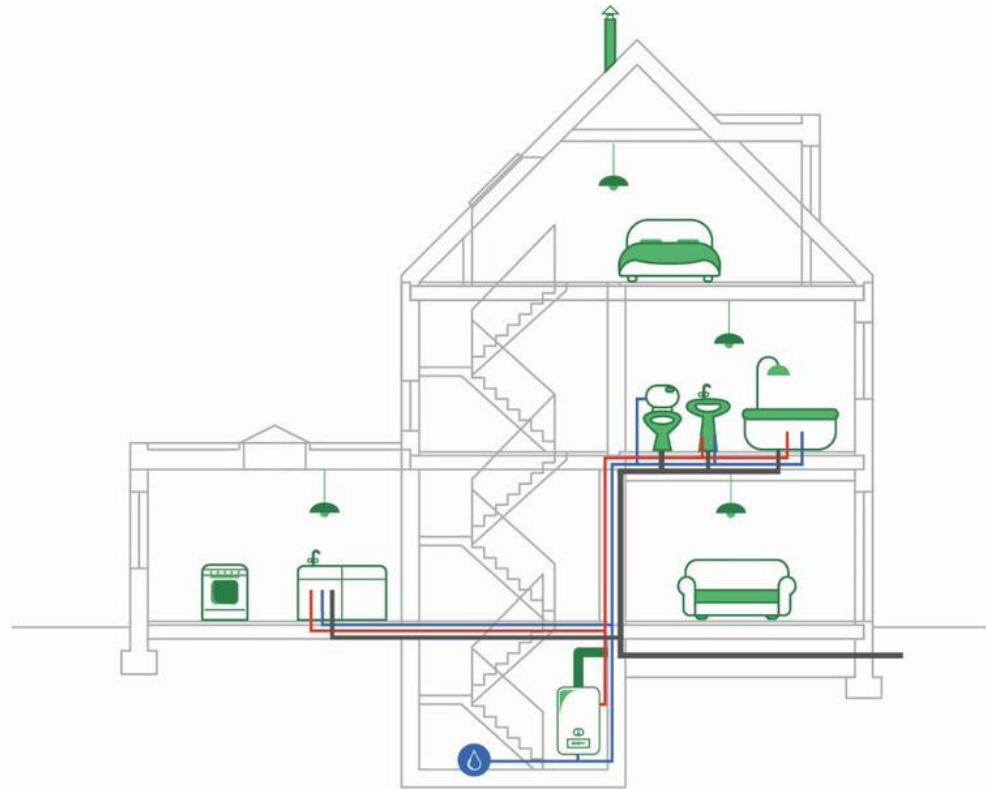


Sanitaire functies:

- Keukenfunctie
- Badfunctie
- Toiletfunctie



Zelfstandige woning



Functies

Geen leven zonder water ...

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners



De functies in de woning

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

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

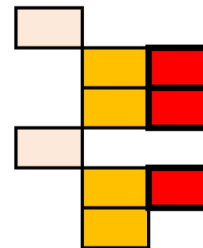
186 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

met gebreken

met gebreken / niet aanwezig

met gebreken / niet aanwezig

met gebreken / niet aanwezig



Functies

Beoordeling gebreken

Elke functie heeft vereisten, is daarin niet voldaan, dan zijn er gebreken, of ontbreekt de functie

Categorie I

In rubrieken

- 71
- 181 (tenzij er een gootsteen aanwezig is)
- 184

Categorie II

In rubrieken

- 182 gootsteen/keuken
- 183 bad
- 185 wc

Bij gebreken aan de functies

- 186

Wc niet afgescheiden

Categorie III

In rubrieken

- 182 gootsteen/keuken
- 183 bad
- 185 wc

Bij ontbreken van de functie of als de functie als ontbrekend wordt beschouwd

Bijkomende opm.

- Geen gebrek
- Wel vaststelling

Vb geen quotering lavabo want gootsteen aanwezig

- Klein “gebrek”
(bij functies)

Vb deksel spoelreservoir wc ontbreekt, douchedeur sluit niet, keukendeurtje kapot ...

1. Volstaat een attest van de VMM om aan te tonen dat putwater drinkbaar is ?

Ja, er zijn 3 voorwaarden:

- Attest niet ouder dan 5 jaar
- Opgemaakt door een erkend labo
- Drinkwaterkwaliteit – menselijke consumptie

Bepaalde parameters overschreden: informeren!

Een controle via VMM is gratis als de woning verder dan 50 m van het waterleidingnet ligt en wordt jaarlijks geadviseerd

Ter info: wie putwater ter beschikking stelt, bvb bij verhuur, wordt beschouwd als private waterleverancier en dient te rapporteren aan VMM zoals andere waterleveranciers.

2. Wordt lage of wisselende waterdruk gequoteerd ?

Nee, dat is een bijkomende opmerking
Er is immers water beschikbaar

2b. En hoeveel warm water moet er zijn ? Hangt dit af van de bezettingsnorm ?

Als er warm water is, kan je in principe niet quoteren dat het er niet is ...

Als er weinig warm water is (kleine boiler, laag doorstroomdebiet) is er verminderd comfort, maar niet meteen een gebrek
Slechts in extreme gevallen te quoteren

3. Is een badkamerfunctie in een aanbouw verwarmbaar/vorstvrij ?



Hangt af van de kwaliteit van de gebouwschil:
Is het lokaal winddicht? Zijn de wanden muren of platen? Enkel- of meerwandige dakplaten? Zit het lokaal ingesloten tussen andere lokalen?

Alleen dakisolatie en dubbele (dak)beglazing is vereist (wordt onder 251/252 gequoteerd)

3b. Volstaat dubbelwandige polycarbonaatplaat voor een vorstvrije badkamer ?

Ja, mits de andere wanden ook voldoen. Ze voldoen overigens ook voor rubriek 252.

4. Sluit een schuif-, vouw- of plooi deur een wc voldoende af van woon-/keukenfunctie ?

Dat kan perfect, zolang de deuropening volledig door de deur afgesloten kan worden
Een gewone deur heeft ook enkele millimeter speling onderaan

Ventilatiespeling of –rooster kan mits er in het toilet een rechtstreekse verluchting naar de buitenlucht aanwezig is. **Als de verluchting via een opengaand raam gebeurt, wordt de ventilatiespeling gequoteerd in rubriek 186.**

5. Hoofdwaterkraan niet bereikbaar maar op elke verdieping is er een tussenkraan die wel bereikbaar is ?

Dan is dat OK. Een tussenkraan per verdieping voldoet. Er is een beperkt risico op het eerste stuk leiding. Vermelden als bijkomende opmerking.

5b. En wat als de meter in een handelszaak staat en de huurder heeft de sleutel ?

Dat is niet OK (**privacy**, slot kan veranderen, ...), omdat je door een andere entiteit (kan ook een andere woning zijn) moet gaan.

Sleutel in een sleutelkastje kan, maar enkel als je niet door privéruimtes moet gaan.

6. Wat met beschadigde keukenkasten/aanrecht ?

Meestal bijkomende opmerking.

Als een werkblad zo zwaar is beschadigd dat het niet kan gebruikt worden, wordt een gebrek gequoteerd. Een werkblad is immers vereist.

6b. En wat met afschilferend email / roest ?

Ook een bijkomende opmerking, tenzij je je kan kwetsen of de functie niet meer bruikbaar is

Oppervlakkige schade aan de buitenkant is ook een bijkomende opmerking

6c. Wat met vaak voorkomende 'ongemakken' bij functies ? Kapotte WC-bril, keukenlades openen moeilijk, kastdeurtjes hangen af, ... ?

Altijd bijkomende opmerking.

De functies zijn immers aanwezig en hebben geen ernstige gebreken.

6d. Wat met die héél compacte keukentjes met amper aanrecht ?

Een aanrecht is een aanrecht. Mini-kitchenettes kunnen dus perfect OK zijn.

Ook een plank die over de gootsteen gelegd kan worden, voldoet als aanrecht.

7. Een open badkamer met toilet naast de slaapkamer in een loft, is dat altijd een ongeschiktheid ?

Jawel, tenzij er een ander toilet in de woning aanwezig is dat wel correct afsluitbaar is.
Een niet afgescheiden toilet naast de keuken wordt wel altijd gequoteerd.

8. Als er één toilet is met gebreken, mag dan een tweede toilet met gebreken ook gequoteerd worden ?

Ja, als beide toiletten ernstige gebreken vertonen, worden beide gequoteerd. Er is anders immers geen conforme toiletfunctie in de woning.

9. Loden leidingen enkel te quoteren voor de keukenfunctie. Wat als de loden leidingen zich enkel bij de lavabo bevinden ?

Dan kan dat ook gequoteerd worden bij de keukenfunctie, omdat leidingen allemaal verbonden zijn.

Loden afvoerleiding = bijkomende opmerking

Zijn er nog vragen ?

Wij hebben er nog eentje: vullen jullie aub het evaluatieformulier in?

<https://nl.surveymonkey.com/r/HDM3SGJ>

Technische vragen:

technischverslag.wonen@vlaanderen.be

Vragen ivm erkenningsprocedure:

Erkenningwoningcontroleur.wonen@vlaanderen.be

21 september 2023