




WELKOM

RONDETAFELS TECHNISCHE FICHES REEKS 2 – SESSIE 2/3 – 5 OKT '23

- We starten om 13u30.  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 2/3

1. Bezettingsnorm
2. Toegankelijkheid/Trappen/Borstweringen
3. Rookmeldersverplichting

De technische fiches

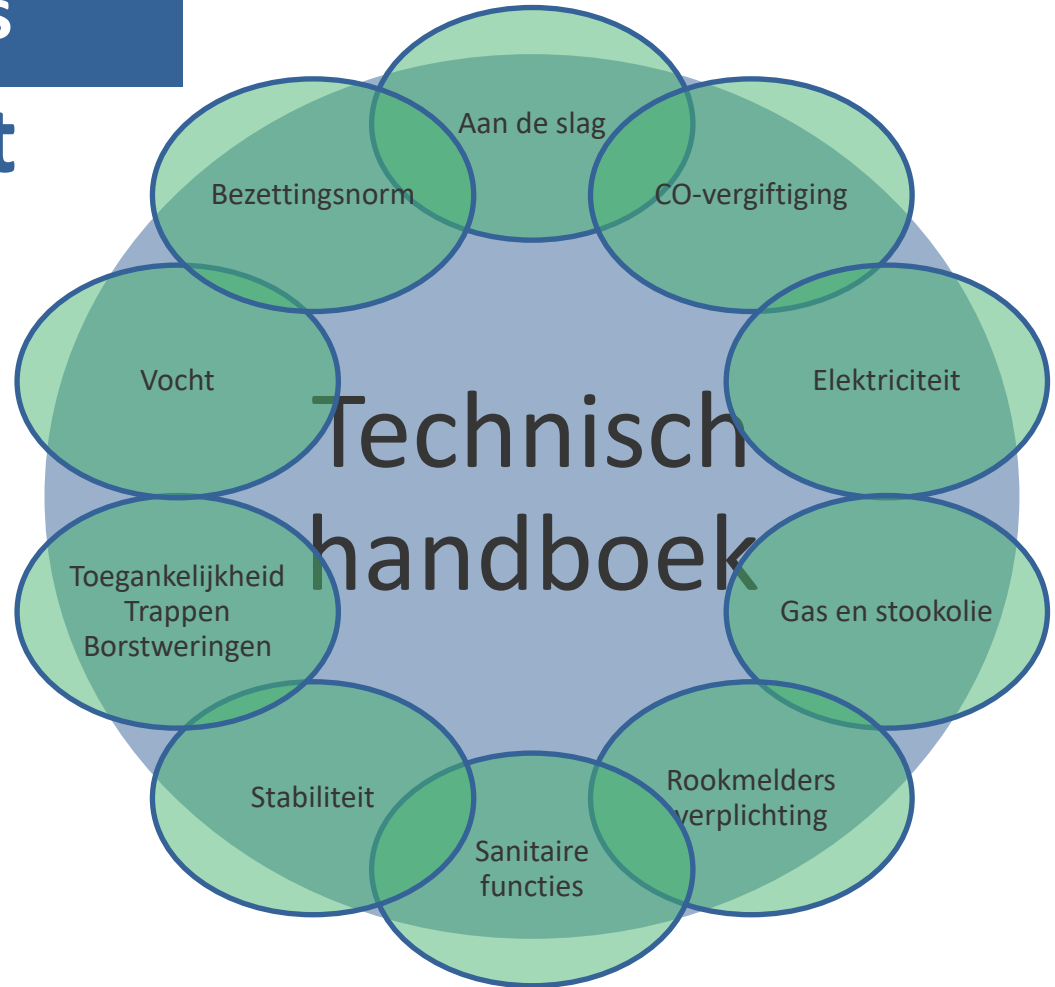
woningkwaliteit

De wàt ...?

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

De actuele toestand:

- Inclusief al wat het voorbije jaar van toepassing werd



Bezettingnorm (ZW)

nettovloeroppervlakte ZW $\geq 18 \text{ m}^2$

Parameters

+ bijzonderheden

+ uitzonderingen



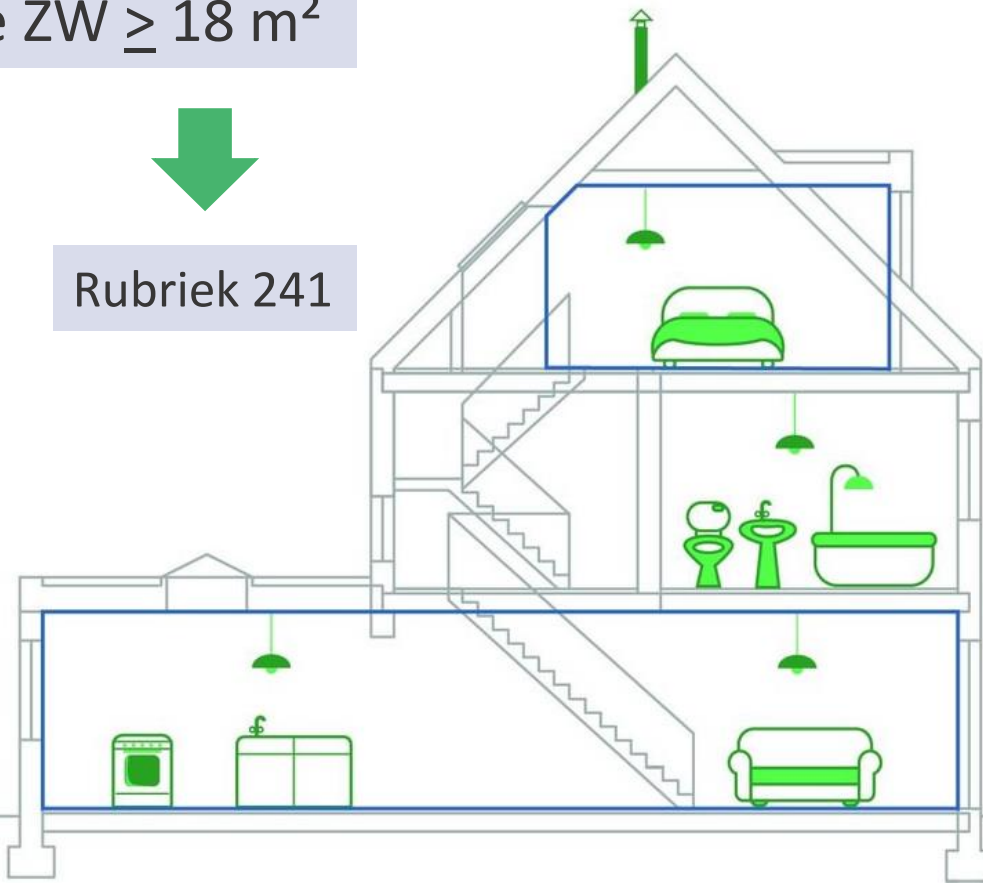
Rubriek 241

Nettovloeroppervlakte

Aantal woonlokalen



Bezettingnorm ZW



Bezettingnorm (NZW)

nettovloeroppervlakte NZW ...:

... $\geq 8, 11, 12, 14, 15$ of 18 m^2

Parameters

+ bijzonderheden

+ uitzonderingen

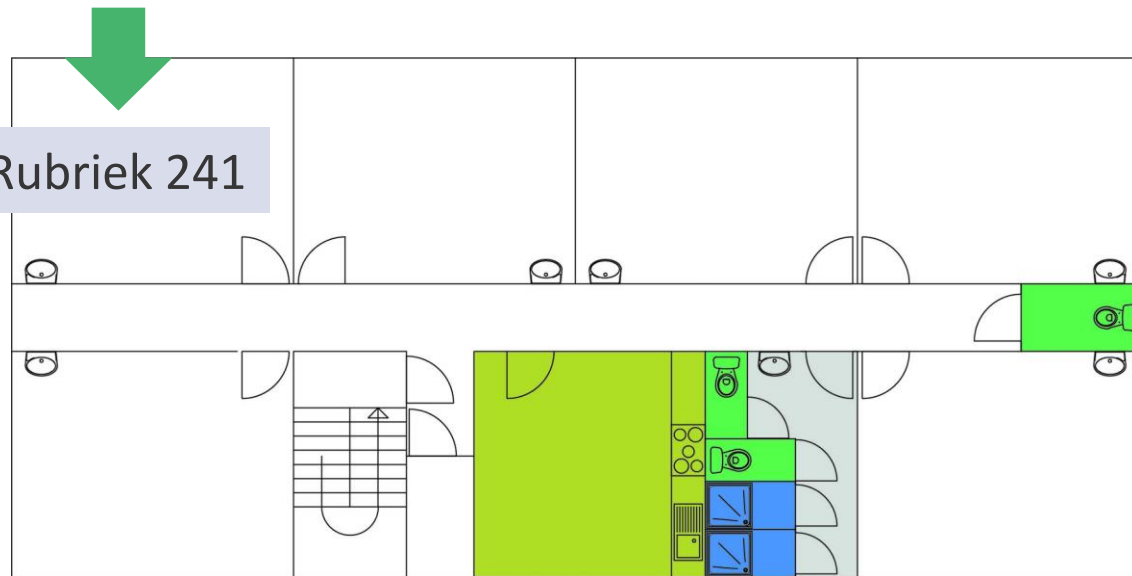
+ type kamer!

Nettovloeroppervlakte

Aantal woonlokalen

Bezettingnorm NZW

Rubriek 241



Gemeenschappelijke functies!

Bezettingnorm

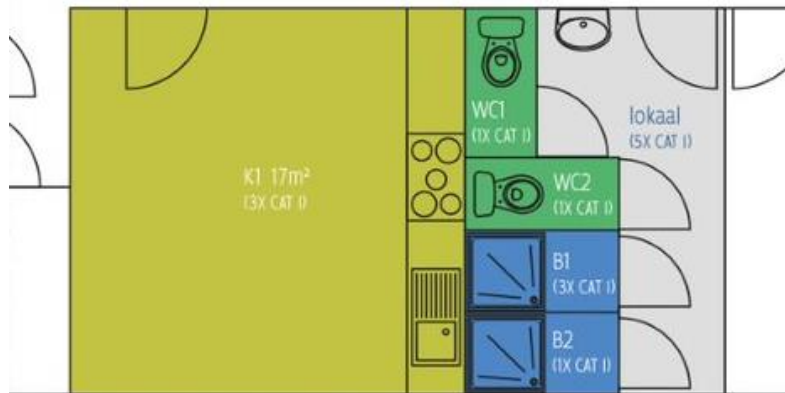
Het toekennen van gebreken in gemeenschappelijke functies:

1 Zijn er voldoende conforme functies?

2 Overnemen van de gebreken naar gelang het antwoord op vraag 1

En de bezettingsnorm vd functie?

3 Is er een overschrijding (volgt ook uit antwoord op vraag 1)? Zo ja, bepaal de mate van overschrijding



woningkwaliteit

I	II	III
0	0	0

bezetting

I	II	III
0	0	0

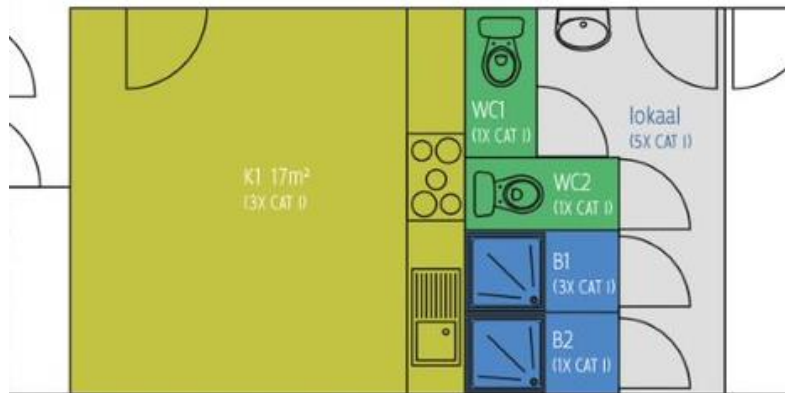
Bezettingnorm

Praktijk: gemeenschappelijke badfunctie voor 10 bewoners:

1 B1 = 3+5 x cat. I, dus niet conform
B2 = 1+5 x cat. I, dus conform
Één conforme functie voor 10 bewoners = (nipt) **voldoende**

2 Overnemen van de gebreken:
enkel gebreken van cat. III

3 Er is **geen overschrijding** van de bezettingsnorm van de badfunctie



woningkwaliteit

I	II	III
0	0	0

bezetting

I	II	III
0	0	0

Bezettingnorm

Praktijk: gemeenschappelijke badfunctie voor 15 bewoners:

1 B1 = 3+5 x cat. I, dus niet conform
B2 = 1+5 x cat. I, dus conform
Één conforme functie voor 10
bewoners = **onvoldoende**

2 Overnemen van de gebreken: **alle
gebreken van cat. III en II en die van
cat. I van de niet-conforme functies**

3 Er is **overschrijding** vd bezettingsnorm
(15/10 x 100) – 100 = 50%, dus **cat. II**



woningkwaliteit

I	II	III
8	0	0

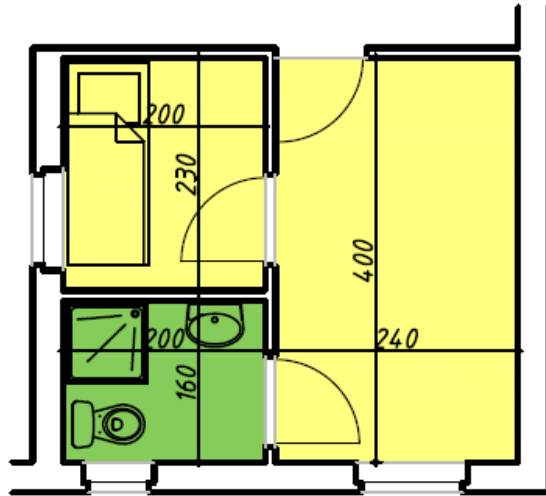
bezetting

I	II	III
0	1	0

Bezettingnorm

Vragen:

1. Een kamer met 2 woonlokalen kan ik me moeilijk voorstellen. Wanneer zijn het 2 aparte kamers of eerder 1 kamer met 2 woonlokalen? Voorbeelden?



Een niet zelfstandige woning is een woning waarin minstens één sanitaire/keukenfunctie ontbreekt en waarbij die ontbrekende functie gemeenschappelijk wordt aangeboden. Een kamer (NZW) kan dus uit meerdere woonlokalen bestaan, of zelfs verdiepingen ..

Voorbeeld van een kamer (NZW) met een leefkamer, slaapkamer en interne bad- en wc-functie.

Bezettingnorm

Vragen:

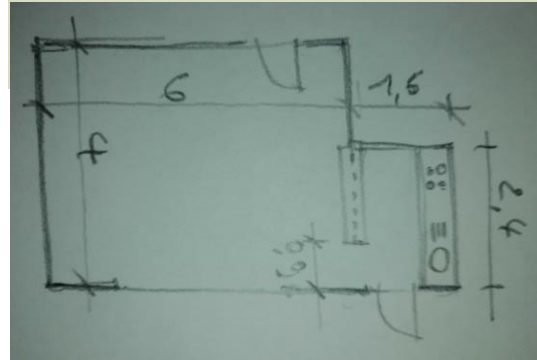
2. Een open keuken met een doorgang van slechts 90 cm breed, met daarnaast een werkblad of laag muurtje, waarom geldt dat niet als twee lokalen ?



Dit geldt wel als twee lokalen, mits leefruimte minstens 8 m^2 is. Zie handboek: “onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.”

(aparte keuken (=deurgat) telt mee mits 4 m^2

... en 220 cm hoog)



2b. Wanneer is een keuken “geïntegreerd in de leefruimte”?



Een keuken is geïntegreerd in de leefruimte:

- als de keuken zich in de leefruimte bevindt
- als de keuken rechtstreeks aansluit bij de leefruimte en er een open verbinding is, zelfs al wordt een deel van die opening ingenomen door de keuken of een laag muurtje.

Zithoekje, keuken en eethoek vormen één geheel, waarin de keuken is geïntegreerd: alle oppervlakte wordt gerekend en er zijn twee woonlokalen want de keuken is geïntegreerd.

3. Waarom wordt in de uitleg van de berekening van de bezettingnorm van een kamer bij de badfunctie het aantal aanwezige badfuncties niet ingevuld ?

Omdat dit voor de berekening van de bezettingnorm geen belang heeft.

Er wordt enkel gerekend met de conforme functies voor bad- en toiletfunctie.

Voor de keukenfunctie telt alle oppervlakte van het gemeenschappelijk lokaal, van zodra er één conforme keukenfunctie aanwezig is.

4. Is een berekening van de bezettingnorm zonder VLOK voorzien in het EVC ?

Ja, zowel voor ZW als NZW

4b. OMG ! Waar is dat goed voor ?? VLOK doet dat toch automatisch !?

Het staat opgenomen in de competenties.
Dus zowel in EVC als opleiding is dit voorzien.
Het is belangrijk dat een woningcontroleur weet hoe het systeem van toekenning werkt.
Goed nieuws: het handboek is wél ter beschikking via VLOK tijdens het EVC.
Tip: ken het regeltje van drie 😊.

5. Een keuken zonder verluchting wordt niet meegerekend in de bezettingnorm?

Bezettingnorm in handboek en MB

Voor het berekenen van de bezettingnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

1. leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd;
2. een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

Dat klopt. Net zoals een slaapkamer en een leefkamer waar verluchting en natuurlijk licht ontbreekt niet wordt meegenomen in de bezettingnorm, geldt dit ook voor de keuken. Maar omdat in de keuken natuurlijk licht niet vereist is wordt de keuken niet meegerekend wanneer verluchting ontbreekt.

Het gebrek (224) wordt wél ook gequoteerd.

Keukenfunctie is dus aanwezig maar lokaal wordt niet gerekend (ook al is het vaak de enige keuken).

5a. En hoe zit dat bij gemeenschappelijke keukens ?

Bij NZW wordt alle vloeroppervlakte van het lokaal met de gemeenschappelijke keuken gerekend van zodra er in dat lokaal één conforme keukenfunctie aanwezig is.

Het gebrek van verluchting wordt gequoteerd als het zich voordoet.

5b. Een conforme gemeenschappelijke keuken $< 4 \text{ m}^2$ en aansluitend een ruime eetruimte. Komen dan beide oppervlakten samen in rekening ?

Ja, mits de lokalen aansluitend zijn, dus met een open verbinding $\geq 150 \text{ cm}$.

6. Een slaapkamer zonder verlichting en verluchting telt niet mee als woonlokaal en in nettovloeroppervlakte in de bezettingnorm van de woning.

Bezettingnorm in handboek en MB

Voor het berekenen van de bezettingnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

1. leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden zijn verwijderd;
2. een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

Inderdaad, dat klopt, tenzij ... (zie hiernaast).
Andere gebreken in het lokaal worden wel gequoteerd.

En als enkel verluchting ontbreekt ? Een raam dat niet open kan bvb ?

Dan wordt het gebrek van verluchting (222) gequoteerd.

De oppervlakte en het lokaal worden dan wel meegerekend in de bezettingnorm.

Bezettingnorm

Vragen:

6b. Huh ? En ingesloten lokalen die duidelijk als slaapkamer gebruikt worden ?
Mag je die niet meerekenen dan ?

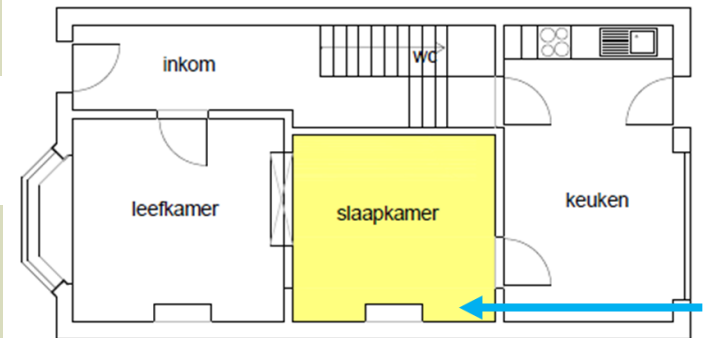
Bezettingnorm in handboek en MB

Voor het berekenen van de bezettingnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

1. leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd;
2. een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

Als verluchting of verlichting ontbreekt, wordt enkel de resp. rubriek gequoteerd.

Een slaapkamer moet natuurlijke verlichting en verluchting hebben. Als beide ontbreken telt het lokaal niet mee in de bezettingnorm. Opgelet: ingesloten lokalen kunnen voldoen via onrechtstreekse natuurlijke verlichting en verluchting.



6c. W817 ... Het kan dus zijn dat een woning met een keuken zonder verluchting, een leefruimte van 15 m² en twee slaapkamers boven met een plafondhoogte van 210 cm een bezettingnorm heeft van nul ?

Bezettingnorm in handboek en MB

Voor het berekenen van de bezettingnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

1. leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd;
2. een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

Ja, dat kan ...

Tenzij de woning van voor 1/10/2016 dateert en de badkamer minstens 3 m² is ... 😊 ... al is dit bedoeld voor nipt te kleine woningen

Kan die opmerking niet standaard in VLOK ?

Dat zou kunnen; we bekijken binnenkort (...) de standaardteksten in VLOK.

6d. Ik onderzoek een woning op de 2^{de} verdieping, die nog een afgesloten lokaal gelijkvloers heeft. Dat lokaal heeft een opengaand raam, lichtpunt, stopcontact en zou zo kunnen gebruikt worden als slaapkamer. Reken ik die mee ?

Bezettingnorm in handboek en MB

Voor het berekenen van de bezettingnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

1. leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd;
2. een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

Nee, op veronderstellingen baseren we ons nooit. Het is geen woonlokaal, het ligt buiten het volume van de woning, dan zijn we best terughoudend ...

Omgekeerd kan ook: vier slaapkamers op de verdieping van een woning rekenen we als vier woonlokalen in de bezettingnorm, ook al staan er twee leeg.

6e. Is een te openen dakraam in een plat dak voldoende om de onderliggende ruimte als slaapkamer te kunnen benoemen?

Bezettingnorm in handboek en MB

Voor het berekenen van de bezettingnorm houdt de woningcontroleur met de volgende lokalen geen rekening:

1. leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd;
2. een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting.

Nee, zie ook vorige vraag.

Niet elk lokaal dat natuurlijke verlichting en verluchting heeft, is meteen een woonlokaal.

Een lokaal dat slaapkamer is, of duidelijk zo gebruikt wordt, moet natuurlijke verlichting en verluchting hebben.

Als beide er niet zijn, geldt wat hiernaast in het kader staat.

7. Wat als de bezettingnorm overschreden is ?

Niks aan de hand 😊, gewoon een vaststelling. Alleen als de minimale vloeroppervlakte niet gehaald wordt, volgt een gebrek (241).

7b. Hoe stel je het aantal bewoners vast ? Via bevolkingsregister of ter plekke ?

Via bevolkingsregister. Deze gegevens worden in VLOK toegevoegd. Bij twijfel ter plekke kan je gebruik maken van je toezichtrecht en de vraag stellen. Ook bij studentenkamers bvb. Zie vraag 7, mocht er 'overschrijding' zijn ...

8. De vloeroppervlakte wordt doorgerekend bij leidingen, radiatoren, enz ...

Wat als leidingen volledig van vloer tot plafond omkast zijn ?

De oppervlakte van de omkasting wordt niet gerekend want daar is geen vloeroppervlakte.

9. Wat met een hangtoilet in een badkamer ?

De ruimte die het inbouwreservoir inneemt, wordt ook meegeteld (cfr. staand toilet).

Als die ruimte tot boven is dicht gewerkt is, weet je het natuurlijk niet (en geldt puntje 8) (impact is beperkt want het is een badkamer)

10. En wat met een schouw, meten we die boven- of onderaan ?

Onderaan, daar wordt meestal ook het meest ruimte ingenomen door de schouw.

10b. En de oppervlakte die wordt ingenomen door inbouwkasten ?

Die oppervlakte wordt meegerekend als de hoogte daar ook minstens 220 cm bedraagt.
Alsof er geen inbouwkast is dus, en er een gewone kast in het lokaal zou staan.

11. Het klein en ondergeschikt naastgelegen lokaal bij studentenkamers, moet dat echt aansluitend zijn, of mag dat ook een ander lokaaltje zijn, verder weg ?

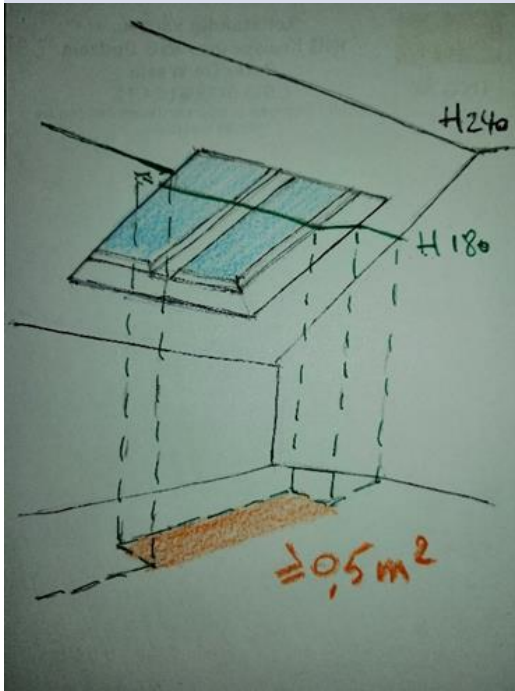
Het klein lokaal moet direct aansluiten.

Andere lokalen mogen meegeteld worden, als ze 4 m² groot zijn.

12. Wat met “doorloopslaapkamers” (slaapkamer alleen te bereiken via een andere slaapkamer) ?

In een ZW zijn dat twee slaapkamers; privacy wordt hier niet beoordeeld. Bij NZW wel en wordt gequoteerd in 234-235 als de ene NZW enkel via een andere NZW te bereiken is.

13. De oppervlakte ingenomen door een deur- en raamopening tot op de grond wordt in rekening gebracht wanneer die insprong een oppervlakte heeft groter dan $0,5 \text{ m}^2$ en de hoogte van die opening minstens 180 cm bedraagt.



Wat met oppervlakte onder dakvlakramen ?

Dit principe is bedoeld voor vloeroppervlakte van brede raamopeningen tot op de vloer.

Bij dakvlakramen kan dat ook het geval zijn. Al loopt de raamopening dan niet tot aan de grond, feitelijk (zie schets) is er wel extra vloeroppervlakte.

Thx @ Francesca

14. Momenteel is onze gemeente niet ontvoegd om overbewoning vast te stellen. Met het erkenningsnummer zou dat wel het geval zijn. Vanaf wanneer ?

Bepaalde gemeenten zijn nu reeds vrijgesteld (op basis van een formele vraag en voorwaarden).

Vanaf 1/1/2025 wordt dit algemeen want dan gaat art. 16 van het MLT-decreet in waarin staat dat de Vlaamse Regering via BVR de burgemeester kan vrijstellen van de verplichting om het advies te vragen van de gewestelijk ambtenaar, onder de voorwaarden die ze bepaalt in een BVR en mits er een erkende woningcontroleur in dienst is.

Zie handboek omtrent overbewoning.

15. Kan er meer duiding gegeven worden omtrent aangepastheid ?

Onaangepastheid komt niet meer voor in VCW.

Dit gaat over mobiliteitscriteria bij huursubsidie en staat los van de minimale woningkwaliteitsvereisten.

16. De eindbeoordeling van een kamer lijkt onlogisch vergeleken met die van een zelfstandige woning. Bijvoorbeeld: een kamer met 6 x cat. I doet beroep op een gemeenschappelijke keuken en badkamer met telkens 6 x cat. I. De kamer is conform terwijl een woning met dezelfde gebreken ongeschikt is.

Dat klopt, maar dit bleek de meest logische (of minst onlogische ...) methode gezien een proportionele verdeling van strafpunten niet meer kon.

Als bij evaluatie zou blijken dat de methode tekortschiet, kan dit mogelijk veranderen.

17. Nog iets onrechtvaardigs ...: de enige gemeenschappelijke keuken heeft geen 2 vrije geaarde stopcontacten en krijgt dus een cat. II bij woningkwaliteit. Er is dus geen conforme keukenfunctie en de kamer krijgt nog een cat. III extra ... Het gebrek wordt zo twee keer gequoteerd en het begrip onbewoonbaarheid wordt uitgehold (kamer onbewoonbaar door één gebrek van cat. II).

Ook deze vaststelling klopt.

Toch is dit geen dubbelquotering, want het gebrek van cat. III is voor de overschrijding van de bezettingnorm van de functie.

De kamer is dan ongeschikt en onbewoonbaar.

Als bij evaluatie zou blijken dat de methode beter kan, kan dit mogelijk veranderen.

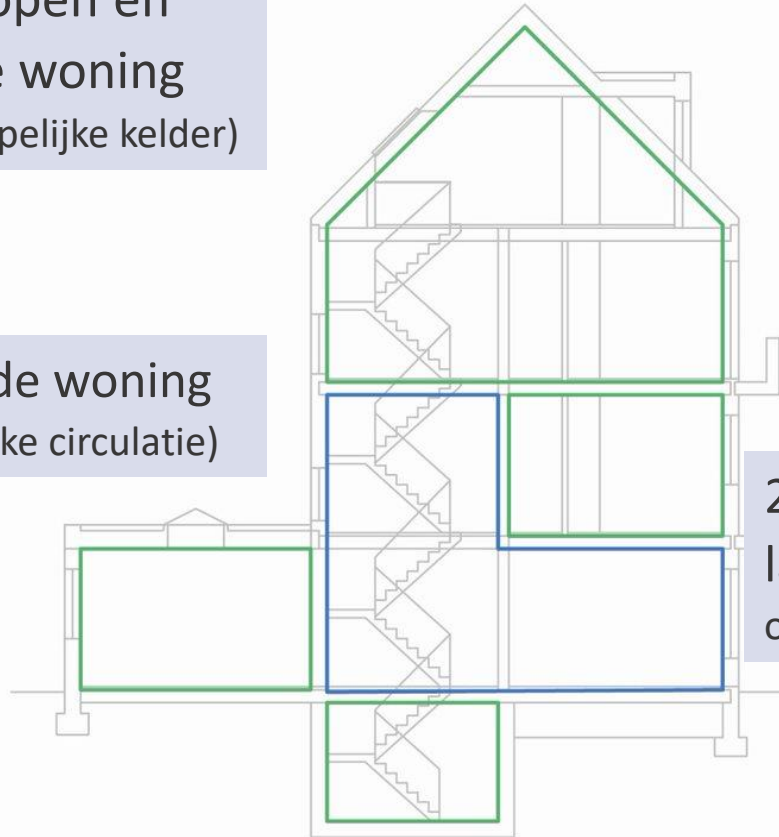


Pauze

Trappen/Toegankelijkheid/Borstweringen

171: trappen, overlopen en borstweringen in de woning (en naar de gemeenschappelijke kelder)

232: de toegang tot de woning (en alle gemeenschappelijke circulatie)



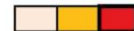
233: borstweringen aan lage ramen (ontbrekend of onvoldoende hoog/stevig)

3 rubrieken in Deel C

- in de woning (171 en 233)
- op weg ernaartoe, in gemeenschappelijke circulatie of rond de woning (232)
- 3 categorieën
- behalve rubriek 233

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt



23 TOEGANKELIJKHEID

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)



Beoordeling gebreken

Categorie I

Bij kleine risico's

In rubrieken

- **171** trappen

Vb hoge onderste traprede

- **232** toegankelijkheid

Vb oneffenheden tuinterras

Categorie II

Bij ernstige risico's

In rubrieken

- **171** trappen
- **232** toegankelijkheid
- **233** lage ramen

Op basis van het risico

Categorie III

In rubrieken

- **171** trappen
- **232** toegankelijkheid
- **233** lage ramen

Bij direct gevaar, ontbreken van een vereiste vaste trap, ontbreken van valbeveiliging en bij combinaties van gebreken

Bijkomende opm.

- **Geen gebrek**
- **Wel vaststelling**

Vb vuilniszakken in de traphal versmallen de doorgang

- **Verduidelijking**

Vb een steile trap is toch veilig omdat er 2 handgrepen zijn

Vb een structureel aanwezig bouwkundig element beperkt de opening van een laag raam

1. Waarom 75 cm hoogte voor borstweringen en geen 90 of 110 cm ? Vallen de mensen over 5 jaar niet opnieuw in kosten ?

Deze beleidsbeslissing werd na grondig overleg genomen

Een hoogte van 75 cm is niet het ideaal maar het is geen gebrek; bij herstel wordt daarom best verwezen naar Buildwise (ex WTCB).

Het is niet de bedoeling dat elke woning die niet voldoet aan wat nu gangbare praktijk is, ongeschikt is; een richtlijn kan nooit de minimale vereiste zijn.

1b. Die hoogte van 75 cm voor borstweringen ligt vast. Waarom zijn er ook geen minimale spijlafstanden, enzovoorts ... ? Kunnen we niet de “normen” van Buildwise of NBN hanteren ?

Nee, die normen zijn immers niet verplicht. Het zijn regels van goede praktijk. Ze kunnen opgelegd worden via bestekken, contracten ...

Daarom adviseert een trappenmaker in 2023 een maximale spijlafstand van 11 cm.

Maar het is niet de bedoeling dat elke woning die niet voldoet aan wat nu gangbare praktijk is, ongeschikt is; een richtlijn kan nooit de minimale vereiste zijn.

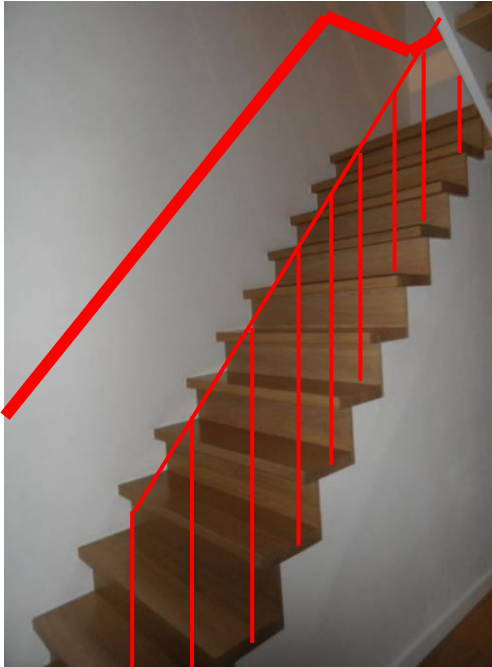
2. Trapleuningen of borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen dienen is een gebrek van cat. II. Terwijl een handgreep aan de muur wél volstaat ... ?



Een borstwering / handgreep aan een trap is vereist (gebrek cat. II).

Een handgreep biedt veiligheid aan de kant van de looplijn, die hier naast de muur ligt. Een trapleuning aan de open zijde moet daarom ook als geheel veilig zijn (hoogte, opening, ...).

2b. En waarom voldoet een handgreep bij een gemeenschappelijke trap dan weer niet ... ?



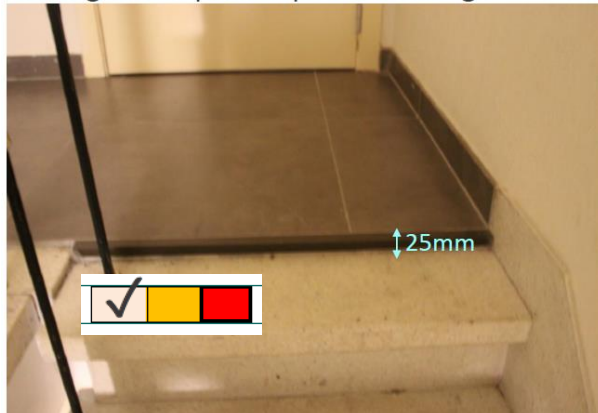
Bij een gemeenschappelijke trap is wél een leuning aan de open zijde vereist (om veilig te kunnen kruisen).

Dus als daar enkel een handgreep aan de muur aanwezig is, is ook een quotering van cat. II in rubriek 232 nodig.

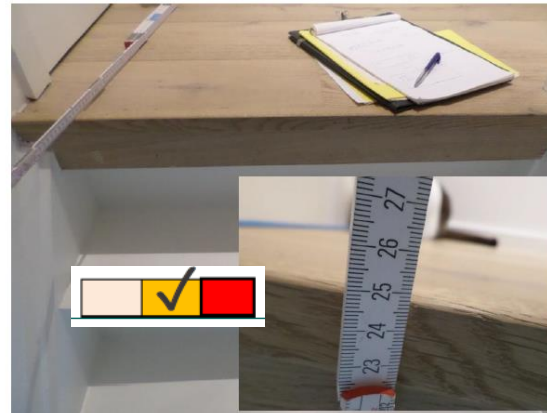
3. Kunnen jullie nog eens uitleggen hoe het zit met opbouwvloeren bij trappen ?

Vbn opleiding 2021, bovenaan de trap
Onderaan de trap is er zelden gevaar

Vloer gem. traphal beperkt verhoogd



Bovenste trede verhoogd



Vloer verhoogd en trede 'aangepast'



5. schuifraam naar plat dak met dakrand op minder dan 2 m van opening = cat. II, maar een ontbrekende borstwering rond duidelijk toegankelijk dak = cat III. Dat spreekt mekaar toch tegen ?

Inderdaad, dat is een fout in de fiche, die intussen hersteld is. Thx @Katrien

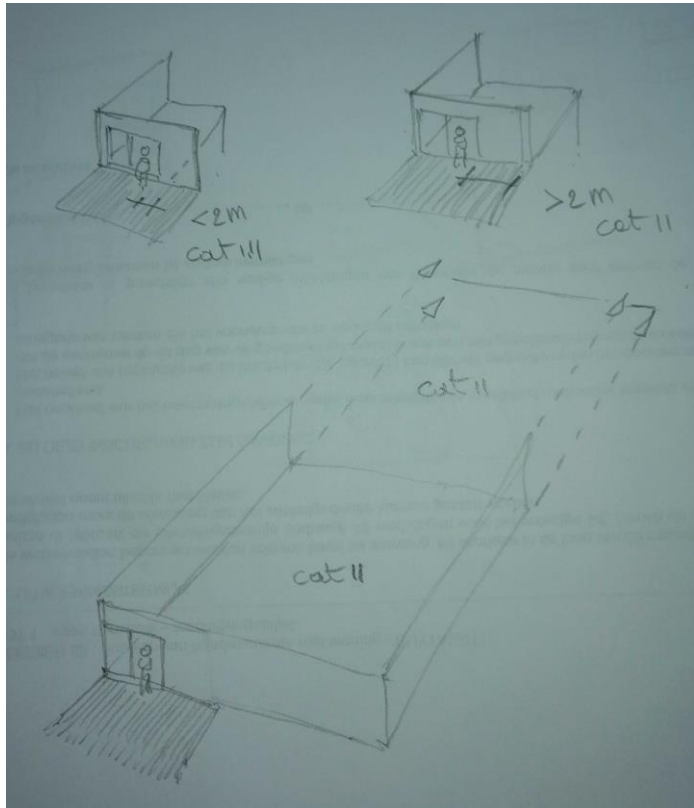
Beide situaties zijn gebreken van cat. III.



= cat. III. =



5b. Hoe zit dat juist bij een vanuit de woning makkelijk toegankelijk plat dak ... ?



Onbeveiligde dakrand < 2 m van toegang: III

(als je struikelt over de dorpel kan je beneden liggen)

Onbeveiligde dakrand > 2 m van toegang: II

(als je een paar stappen zet en valt kan je beneden liggen)

Onbeveiligde dakrand ver of héél ver weg van
toegang: II

(altijd te quoteren want het gevaar blijft bestaan)

(een borstwering in de opening waarlangs een makkelijke
toegang mogelijk is of een afgebakende veilige zone op het plat
dak is vereist)

6. Wanneer is een plat dak een dakterras ... ?

Een dakterras is een plat dak **of constructie**, ingericht om als buitenruimte te gebruiken. Een veilig gebruik van een dakterras vereist altijd een veilige borstwering.

Er zou een terrasvloer moeten liggen; is dat niet het geval maar zijn er duidelijk indicaties dat het als terras gebruikt wordt, dan wordt het als terras beoordeeld.

Een plat dak is niet bedoeld als buitenruimte; als het makkelijk toegankelijk is via een deur of raam (al dan niet met beperkte overstap) dan is een borstwering rond het dak of een aanpassing aan deur/raam nodig.

6b. Laag raam op plat dak of dakterras ... ?

Quotering voor een laag raam kan enkel als er valgevaar is vanaf verdiepingshoogte. Dat kan niet als het (laag) raam boven een plat dak of dakterras zit, behalve:

- als de dakrand zich op minder dan 2 m van het laag raam bevindt
- als dakopeningen zijn afgedekt met materiaal dat niet sterk genoeg is om een vallend persoon tegen te houden (bvb doorzichtige golfplaten)

7. Een opendraaiend raam op de 6^{de} verdieping is conform met een borstweringshoogte van 75 cm ... ?

Ja, er wordt geen onderscheid gemaakt. De beoordeling gebeurt vanaf verdiepingshoogte. 1 of 20 verdiepingen maakt voor de beoordeling geen verschil.

8. Waarom vallen terrassen en balkons onder toegankelijkheid ... ?



Er zit inderdaad heel wat onder rubriek 232, nl. al wat naar en rond de woning belangrijk is voor de woning en een risico voor de bewoners kan zijn:

- Traject van openbaar domein tot aan de voordeur
- De bij de woning horende terrassen, balkons en makkelijk toegankelijke platte daken
- Alle buitentrappen en alle trappen, overlopen en borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor de entiteiten in het gebouw

Wat niet: gemeenschappelijke keldertrappen (171).

9. Moet een vaste trap naar een zolder, die alleen als berging wordt gebruikt, een leuning hebben ... ? En zo ja, in welke categorie zit dit gebrek ?

Ja, elke vaste trap in de woning moet voldoen aan alle vereisten van een trap.

Als de zolder enkel berging is (dus geen woonlokaal, bureau, hobbyruimte, ...), is dit een gebrek van cat. I (zoals dat bij een keldertrap meestal ook is).

En moet er rond het trapgat op zolder een borstwering staan ?

Als het een vaste trap is wel (gebrek van cat. I, als de zolder enkel berging is). Bij een opklapbare zoldertrap is een borstwering rond het trapgat niet vereist.

10. Quoteer je als een niet-gebruikte hoogslaper geen vaste trap/ladder heeft (als de hoogslaper niet nodig is voor de minimale oppervlakte) ?

We baseren ons op visuele vaststellingen ter plekke. Als bij een eerste onderzoek de hoogslaper als berging wordt gebruikt en er is een slaapplek elders in het lokaal, volstaat een bijkomende opmerking.

Als bij een eerste onderzoek de hoogslaper duidelijk als slaapplek gebruikt wordt, wordt wel gequoteerd als de toegang gebreken vertoont.

Bij een hercontrole nadien is het verwijderen van matras of ladder uiteraard geen deugdelijk herstel ...

11. Ik kom regelmatig zolders tegen die in gebruik zijn als slaapkamer en niet bereikbaar zijn via een vaste trap. Volstaat het dat we die slaapkamer niet opnemen in de bezettingsnorm en dat we eigenaar en huurder melden dat dit niet mag, tenzij er een vaste trap komt ?

Nope, dat is niet OK.

Het is een slaapkamer en een vaste trap ontbreekt, dat is een gebrek van cat. III.

Het is het een of het is het ander:

- ofwel is het een slaapkamer en moet er een vaste trap zijn;
- ofwel is er geen vaste trap en mag het enkel zolder zijn.

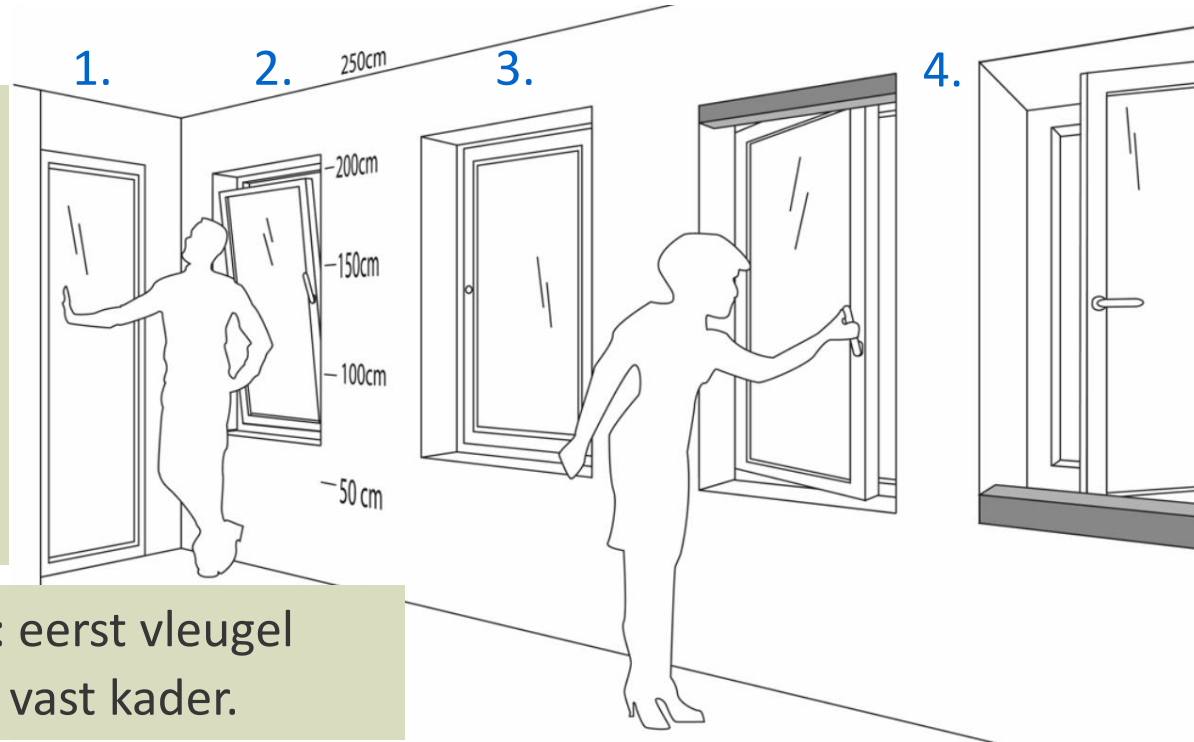
12. Een woning heeft lage ramen met slot maar de sleutels zijn niet aanwezig in de woning. De ruimte kan verlucht worden door een ventilatiesysteem of ventilatierooster. Quoteren of niet?

Quoteren, want een slotje op de kruk biedt bij een laag raam **in een woning** nooit de vereiste veiligheid. Het gebrek wordt in rubriek 233 gequoteerd.

Als vanuit de gemeenschappelijke delen een veilige toegang naar een vluchtweg vereist is door de brandweer, kan op die plek een sleutel in een noodkastje aanvaard worden.

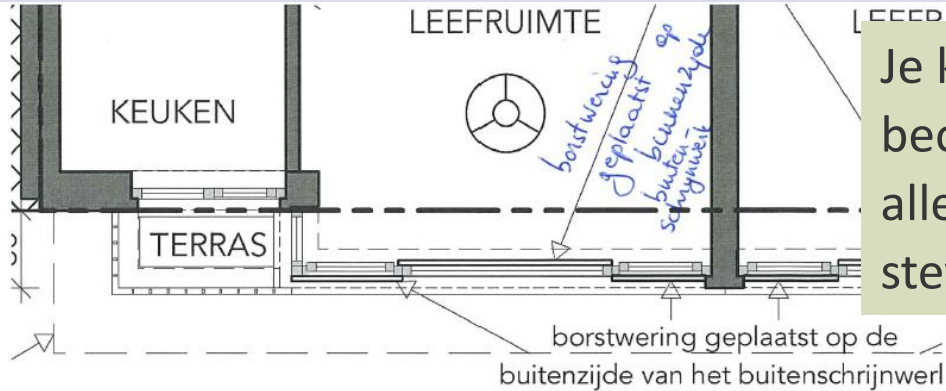
12b. Wat wordt aanvaard voor lage ramen die gesupprimeerd worden? Deurkruk verwijderen? Vast element installeren? En wat zijn zéér lage ramen?

1. Vast raam
2. Openvallend raam
3. Vastgezet raam (kruk weg + afdekplaatje)*
4. Structureel aanwezig bouwkundig element



* zéér laag raam (< 50 cm): eerst vleugel verdoken vastschroeven in vast kader.

13. In het kader van een dossier is er een omgevingsvergunningsaanvraag voor een borstwering aan de binnenzijde van een kantelraam. Hoe te beoordelen ?



Je kan kijken of dit in theorie voldoet. De beoordeling van de 5 vereisten kan alleen ter plekke gebeuren. Denk aan stevigheid, verankering, ...



Opletten dat opening tussen vast kader en borstwering niet te groot wordt

13b. Hmm, een borstwering aan de binnenkant van het raam ?



Een borstwering aan de binnenzijde moet voldoen aan dezelfde vereisten. Zie voorbeeld hiernaast, ter beveiliging van een laag wentelraam:

- borstwering ruim voldoende hoog
- stevig en goed verankerd
- beperkte openingen
- onderaan niet makkelijk beklimbaar

14. Borstwering versus vluchten bij brand. Er zijn regelmatig kleine lage raampjes op de verdieping. Met een borstwering ervoor zijn dit precies tralies. Mensen voelen zich niet meer veilig omdat er geen vluchtweg meer is.

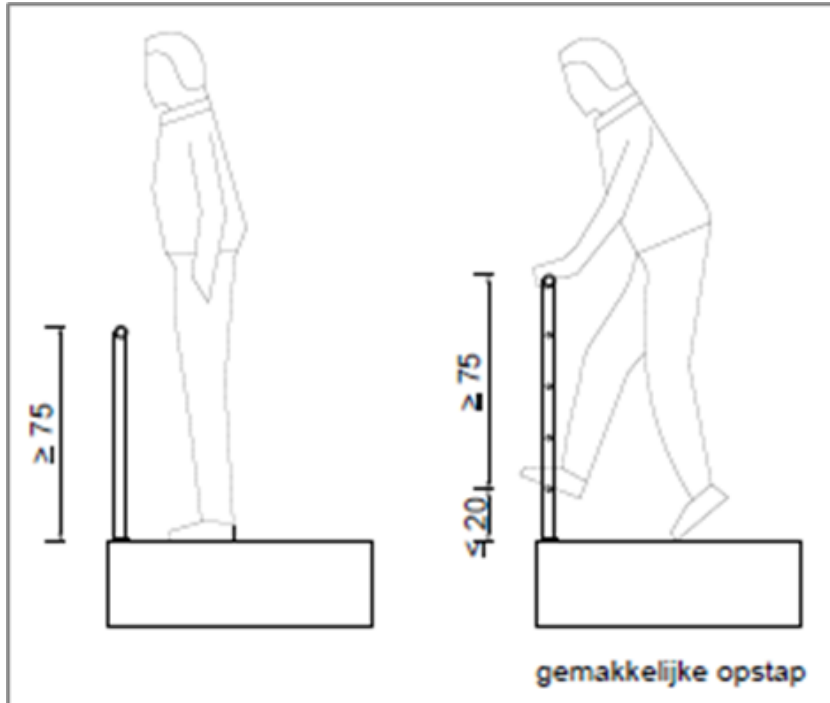


Veilige ramen op verdiepingshoogte zijn essentieel. In noodgeval zal de brandweer een toegang maken in de woning. Soms zijn die raampjes sowieso te klein voor evacuatie. Ook het plaatsen van een dakvlakraam kan een optie zijn.

14b. We kunnen in zo'n geval meestal niet terugvallen op een brandweeraadvies.

Klopt, de brandnormen gelden niet voor eengezinswoningen

15. “... de onderste helft niet makkelijk te beklimmen en openingen zijn klein zodat ...” Kunnen hier geen maten gegeven worden ?

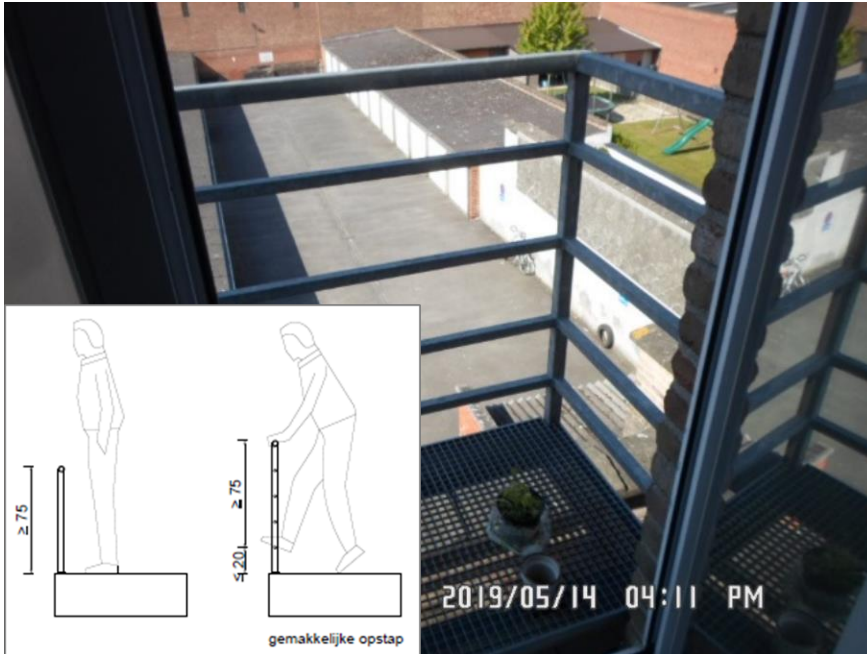


Maten geven wij niet, omdat die ook telkens in vraag worden gesteld en omdat de beoordeling van de hele situatie belangrijk is.

Buildwise (vroegere WTCB) geeft maten in hun aanbeveling.

Voor beoordeling beklimbaarheid wordt nu ook een kader gegeven.

16. Een perfecte borstwering, die alleen maar makkelijk beklimbaar is, krijgt volgens het handboek een cat. I ? Bij lage ramen bestaat geen cat. I. En hoe leggen we uit dat iets wat beklimbaar is, veiliger is als het hoger is ...?



Kijk eens in de nieuwe versie ... 😊

Deze cat. I werd nu een bijkomende opmerking want boven de gemakkelijke opstap is er nog steeds 75 cm.

Nieuwe zijn gelukkig altijd hoger ...

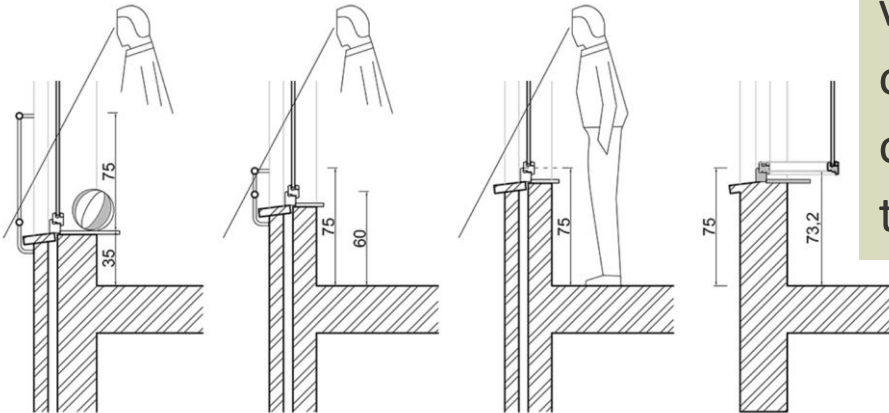
Klimmen kan altijd, maar de spontane beweging van je voet te zetten levert geen gevaar meer op. Klimmen wel ...

17. Ha, en is er ook iets bepaald voor vensterbanken waar je makkelijk op kunt ?

Dat was vroeger ook al bepaald ...

... en is nu extra verduidelijkt:

“Onder een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak wordt verstaan dat een deel van de borstwering voldoende breed is om er stabiel te staan en voldoende laag om er met een eenvoudige beweging op te stappen (zie voorbeeld).”



Rookmeldersverplichting

in de woning

1. Op elke bouwlaag
2. In kelder/op zolder:
 - als daar een technische installatie aanwezig is;
 - of als die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, bvb via een vaste trap



buiten de woning (dus in de GD)

1. In elke ruimte voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt
 2. In kelder/op zolder:
 - als daar een technische installatie aanwezig is;
 - of als die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, bvb via een vaste trap
- ! Eén rookmelder per bouwlaag in de GD volstaat als er op die bouwlaag in de GD een rookmelder vereist is

Rookmelders

In een eengezinswoning
In de gemeenschappelijke delen

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting



In een appartement

261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting



Rookmelders

Beoordeling gebreken

Categorie II

- Ernstig gebrek
 1. minstens één vereiste rookmelder ontbreekt
 2. een aangebrachte vereiste rookmelder is door een handeling of manipulatie niet functioneel

Bijkomende opm.

- Geen gebrek
- Wel vaststelling

Vb de vereiste rookmelder is aanwezig in de woning maar hangt niet op de beste plek

1. Een rookmelder is vereist op elke bouwlaag, maar niet in kelder of op zolder, tenzij daar een technisch installatie is, zo werd tot nu toe gezegd ? Waarom is dit nu weer veranderd ?

Dit is eigenlijk niet veranderd. Het stond ook vroeger zo in het BVR maar het werd inderdaad anders geïnterpreteerd ...

*“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.”*

2. Dus, op een zolder die bereikbaar is met een vaste trap is er een rookmelder vereist, ook al is er daar geen technische installatie ?

Inderdaad, de zolder heeft dan “een directe toegang en is normaal en onmiddellijk te betreden”.

Idem dito voor de kelder van een woning als een vaste trap toegang geeft tot de wijnkelder 😊.

Wat is dan eigenlijk het verschil met een zolder die met een opklapbare trap bereikbaar is ... ?

Good point, maar het gaat over die makkelijke toegang. Een zoldervalletje impliceert toch eerder een beperkte toegang (en gebruik van de zolder).

3. OK, da's duidelijk. Dus, op een zolder die bereikbaar is met een vaste trap is er een rookmelder vereist, ook al is er daar geen technische installatie ? En als die zolder gemeenschappelijk is ...?

Ja, ook als die zolder gemeenschappelijk is.

“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.”

4. Er ontbreekt een rookmelder in de gemeenschappelijke delen en ook in het appartement is er geen rookmelder. Quoteer je dan in rubriek 82 én in 261 ?

Ja, inderdaad.

De ene is vereist in het appartement, de andere buiten het appartement; het is dus logisch twee keer apart te quoteren.

4b. Vb: in een appartementsblok met meerdere verdiepingen (met lift) zijn op de 2^{de} verdieping 3 deuren: 2 appartementen en 1 technische ruimte. Waar dienen hier overal rookmelders te hangen en waarom ?

In elk appartement één (elke woning heeft er minstens één)

In (of bij) de technische ruimte als die gedeeld gebruikt wordt én er een technische installatie aanwezig is. Anders niet.

5. Op de fiche 'aan de slag' staat: "Er is minstens één vereiste rookmelder aanwezig". Dat klopt toch niet altijd ?

Die fiche is bedoeld om alle aandachtspunten mee te geven. Bij een appartement dat geen duplex is, klopt dat wel, maar in een woning met meer bouwlagen zijn er natuurlijk meer rookmelders vereist, zoals de fiche 'rookmelders' vermeldt.

6. Vroeger werd er een rookmelder gevraagd in de gemeenschappelijke delen van een kamerwoning. Nu niet meer ?

Het hangt ervan af of er een technische installatie aanwezig is in het lokaal voor gedeeld gebruik.

Bovendien volstaat één rookmelder per bouwlaag.

7. Wat als er een gasmeter hangt in een toegankelijke kelder ?

Dan is er een rookmelder vereist, omdat de kelder direct toegankelijk is.

De aanwezigheid van een gasmeter (= in deze context geen technische installatie) op zich vereist geen rookmelder.

8. Wat als er een branddetectie-installatie aanwezig is, maar er ontbreekt een vereiste rookmelder? Wordt er dan gequoteerd, of volstaat het dat er “een detectie-installatie” is?

Er wordt gequoteerd.

De vereiste rookmelders moeten immers aanwezig zijn, hetzij in de vorm van een individuele rookmelder, hetzij als een detector die deel uitmaakt van een branddetectie-installatie.

9. Drukken we telkens de testknop in om zeker te zijn dat de rookmelder werkt ?

Nee, zeker niet!

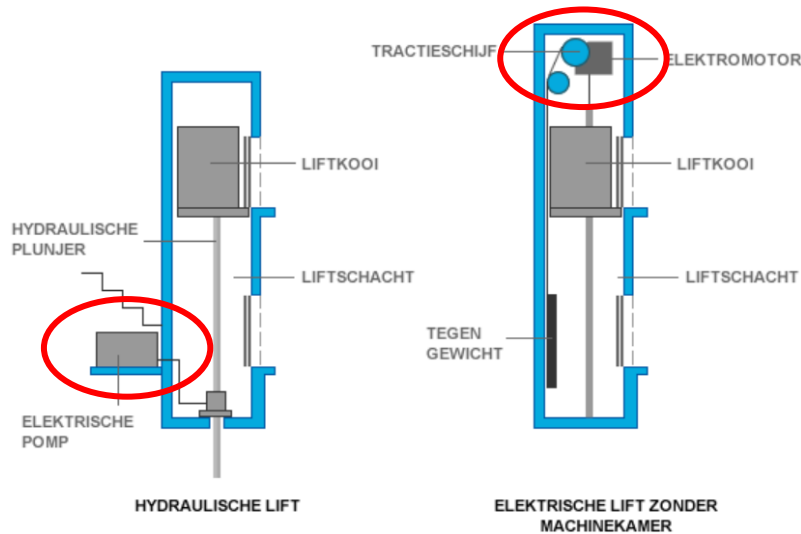
Quotering gebeurt obv visuele vaststelling (aanwezigheid, lichtje dat pinkt, uitzicht, ...). Bij twijfel, als bvb het lichtje niet pinkt, kan je de bewoner vragen dat die de testknop indrukt.

9b. Wat als een vereiste rookmelder gewoon op de kast ligt?



Da's niet OK: de rookmeldersverplichting zegt dat de woning moet “uitgerust zijn met” de vereiste rookmelders.

10. Wat is een liftmechaniek? Volgens de technische fiche kunnen zien gaat dit enkel over het mechanisme bovenaan waaraan de lift hangt (de machine). Is de lift zelf niet ook een technische installatie is (elektrische deuren, verlichting, ...) ?



Zie tekening (©lift.be) hiernaast.

Liften hebben tegenwoordig nog zelden een machinekamer.

De liftkooi en wat daarbij hoort is een gewone elektrische installatie, zonder verhoogd brandrisico.

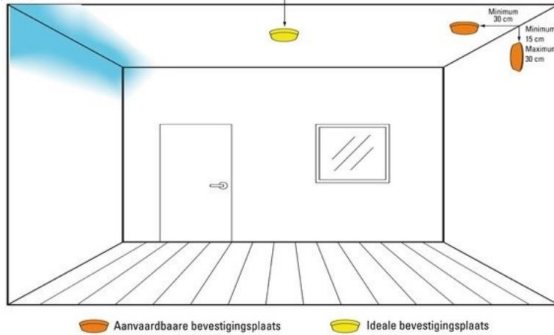
11. Er is een kelder, onder een woning, die enkel via een koertje buiten bereikbaar is, dus niet rechtstreeks vanuit de woning. In deze kelder staat geen technische installatie. Is hier een rookmelder verplicht of niet ?

Nee, zo'n kelder is niet direct betreedbaar. Er is geen technische installatie (zoals bedoeld in de context van de rookmeldersverplichting), dus er is geen rookmelder vereist.

Rookmelders

Vragen:

12. Kunnen jullie het verschil duiden tussen rookmelders die wel op de muur geplaatst mogen worden en toestellen die aan het plafond moeten?



Dat zijn dezelfde rookmelders, die men soms wel eens tegen de muur hangt.

12b. Wat is het verschil tussen optische rookmelders en ionisatierookmelders?



afbeelding optische rookmelder

afbeelding ionisatierookmelder

Moeilijk zichtbaar uitwendig, maar de ionisatierookmelders zijn al sinds 2010 verboden in België.

Zijn er nog vragen ?

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

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

Technische vragen:

technischverslag.wonen@vlaanderen.be

Vragen ivm erkenningsprocedure:

Erkenningwoningcontroleur.wonen@vlaanderen.be

5 oktober 2023