

basisopleiding woningkwaliteit

- STABILITEIT
- VOCHTSCHADE
- SANITAIRE FUNCTIES en WATER
- ELEKTRICITEIT
- GAS- of STOOKOLIE-INSTALLATIES en VERWARMING
- RISICO OP CO-VERGIFTIGING
- LICHT en LUCHTKWALITEIT
- RAMEN EN DEUREN en AFWERKINGEN
- TRAPPEN en TOEGANKELIJKHEID
- ENERGETISCHE PRESTATIE
- **VEILIGHEID- en/of GEZONDHEIDSRISICO'S**
- BEZETTINGSNORM + VARIA



Vlaanderen
is wonen

Een veilige en gezonde woning

- In een woning kunnen potentieel heel wat risico's aanwezig zijn, zoals op vlak van technische installaties, maar ook op vlak van stabiliteit, vocht, enzoverder.
- Daarnaast zijn er ook specifieke vereisten omtrent **brandveiligheid en bepaalde andere risico's**.
- Hoe schat de woningcontroleur dit correct in ...
- ... ook al is die geen veiligheidsexpert?



Risico's op het vlak van brandveiligheid
Andere veiligheids- en gezondheidsrisico's

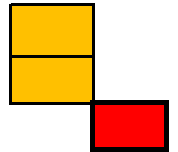


Brandweerverslag en rookmeldersverplichting Ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

DEEL B

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

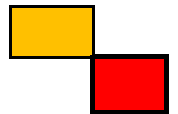
- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



DEEL C

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



Rubriek 261 in deel C = rubriek 82 in deel B,

- maar enkel indien woning niet samenvalt met gebouw.

Rubriek 262 in deel C = rubriek 83 in deel B,

- enkel indien woning niet samenvalt met gebouw.
- (indien geen risico buiten de woning).



Brandweerverslag

Verlag ongunstig: quotering 81

Verlag gunstig: geen quotering

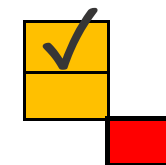
In principe gaat het hier om het brandpreventieverslag

Petje van woningcontroleur <-> petje van brandtoezichter

Soms zal bij quotering in rubriek 81 ook quotering onder rubriek 61, of andere rubrieken, nodig zijn, bvb. wanneer er sprake is van een risico op brand/ontploffing.

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



Brandweerverslag

Verslag gunstig met voorwaarden:

... ?

Twee principes:

1. Geen quotering (de conclusie is immers gunstig)
2. Geen interpretatie maar wat bij twijfel ?

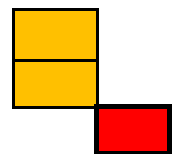
Als de woningcontroleur op basis van het brandweerverslag geen conclusie kan trekken of bij twijfel, zoekt hij overleg met de betrokken hulpverleningszone teneinde uitsluitel te krijgen.



➤ bijkomende opmerking

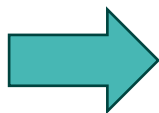
8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



De rookmeldersverplichting

Quotering wanneer niet voldaan is aan de rookmeldersverplichting



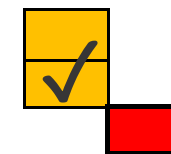
Decreet 10/03/2017:
(nu in VCW)

‘Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.’



8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



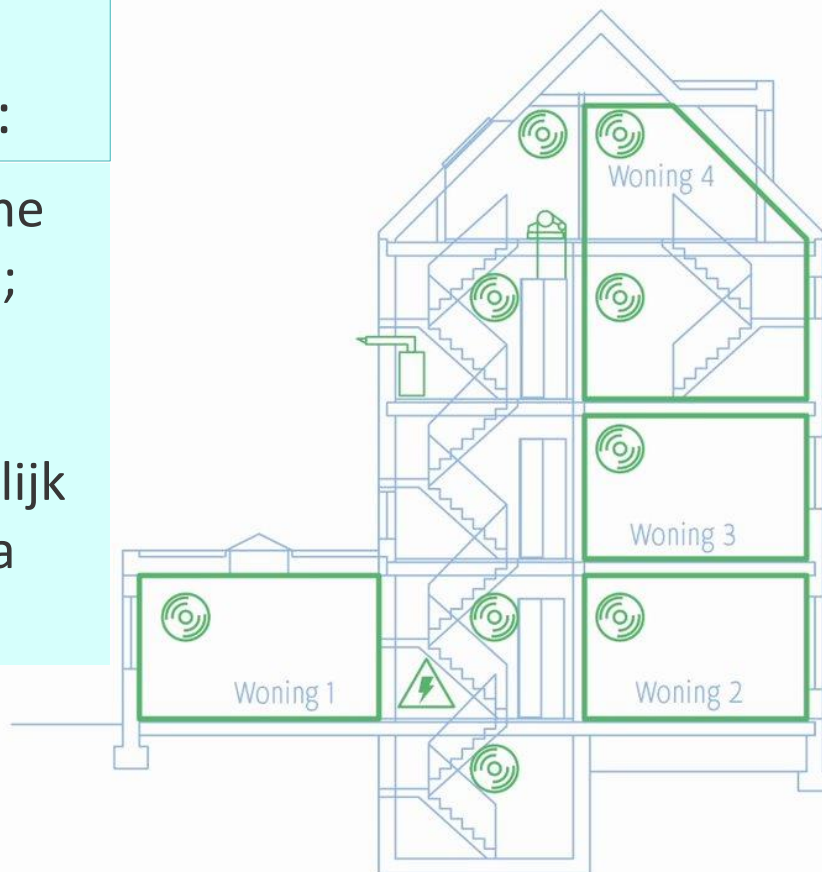
basis WK

VEILIGHEIDS- & GEZONDHEIDSRISICO'S

De 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**

De rookmeldersverplichting

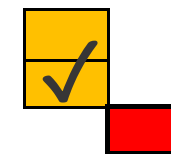
Quotering wanneer niet voldaan is aan de rookmeldersverplichting


➤ bijkomende opmerking



8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



De andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico's ...

... hoe zit dat juist?

Amai, het stinkt hier!

Hé, is dat geen asbest?

Ola, meneer is hondenuitdrijver?

Wow, zo'n collectie lege blikjes!

Goh, dat plakt hier nogal!

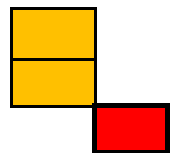
....

Quotering in rubriek 83 vereist een aantal voorwaarden:

- een ander gebrek
 - want vocht- en stabiliteitsgebreken bvb kunnen ook in cat. III gequoteerd worden
- een direct veiligheids- en/of gezondheidsrisico (cat III)
 - want het gevolg van quotering = onbewoonbaarheid
- er zijn buitengewone maatregelen nodig om de woning terug veilig en gezond te krijgen

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- | | |
|----|---|
| 81 | uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid |
| 82 | het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting |
| 83 | ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico |



Andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico's – voorbeelden

Ongedierte



➤ bijkomende opmerking

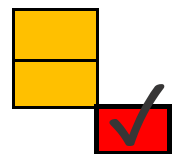


Stapelning van voorwerpen waardoor de veiligheid en gezondheid in gevaar komt



8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



Andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico's – voorbeelden

Hé, is dat geen asbest?



[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 BE
 Date 29 janvier 2021
 Référence [Redacted] 01
 Objet [Redacted]
 Contact [Redacted]
 Ligne directe [Redacted]

Rapport d'analyse d'échantillons de matériaux

Bâtiment référence POST 27
 Echantillonnage par /
 Analyé par [Redacted]
 Nombre d'échantillons 1
 Date de l'analyse 27/01/2020
 Reçu le 28/01/21
 Date du rapport 29/01/21

Données ci-dessous sont obtenus en tant que laboratoire agréé par le SPF ETCS

Ref lab	Description	Type(s) d'amiante présent(s)
104	Linoleum + colle noir	Chysotile

organiques, EMA – Fibres minérales artificielles
 Ce rapport concerne uniquement les échantillons soumis et analysés. Ce rapport ne peut pas être reproduit sans l'accord du laboratoire. Le laboratoire neale disponible pour toute question relative aux résultats contenus dans le présent rapport ou aux méthodes d'analyse.

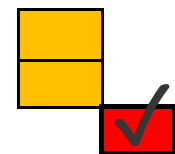
Pour le Laboratoire,

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 Responsable technique

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 Assistant de laboratoire

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid
- 82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



Over naar secondant ...

... want ik ben bijna zeker, maar niet helemaal

Advies aan de burgemeester om een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

Een geground vermoeden van een brandonveilige situatie terwijl er geen brandverslag is

Advies aan de burgemeester om een onderzoek naar?..... te laten uitvoeren.

1. Een geground vermoeden van een ernstig risico qua veiligheid en/of gezondheid ...

2. ... van die aard dat een onderzoek verantwoord is.

Enkele mogelijke voorbeelden:

- stabiliteitsproblemen;
- aanwezigheid van schimmels en zwammen;
- aanwezigheid van ongebonden asbest;
- aanwezigheid van bodemvervuiling in of vlak bij de woning;
- ...

basisopleiding woningkwaliteit

VEILIGHEIDS- & GEZONDHEIDSRISICO'S

