

basisopleiding woningkwaliteit

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



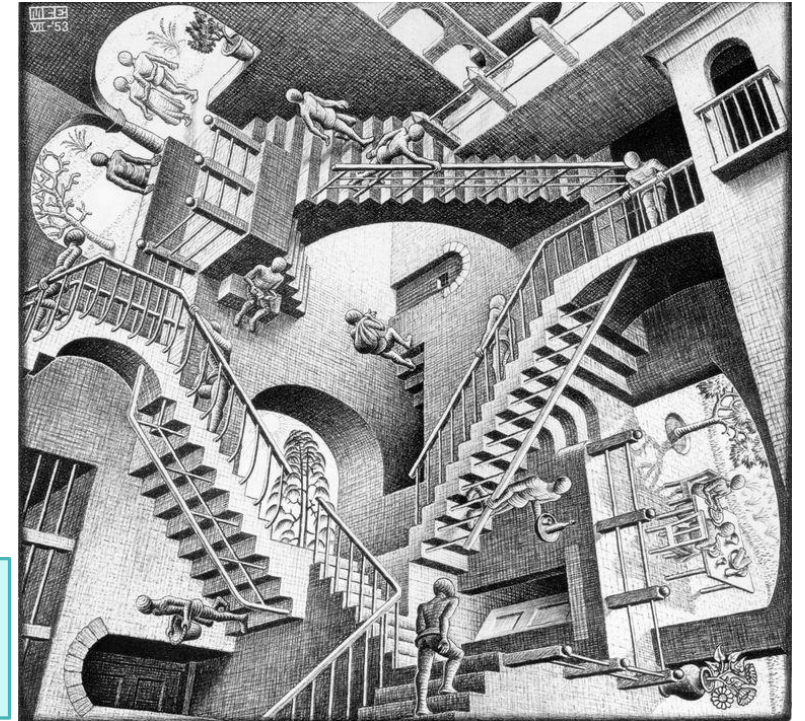
Vlaanderen
is wonen

Een woning is veilig toegankelijk en biedt privacy

- Trappen, leuningen, borstweringen, terrassen, gangen en traphallen, ... zijn in bijna elke woning aanwezig
- En zijn plekken met een verhoogd veiligheidsrisico
- Een woning is veilig toegankelijk en biedt privacy
- In kaart brengen van alle aspecten die hierbij aan bod komen en aftoetsen daarvan aan de vereisten, is niet altijd makkelijk ...



Wat betekent veilig toegankelijk en privacy?
Wat en hoe wordt gequoteerd?



Relativiteit – Escher



Trappen en aanhorigheden

- 171: trappen (en leuningen) in de woning
- 232: veilige toegankelijkheid en privacy van de woning
- 233: veilige borstwering bij lage ramen

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



23 TOEGANKELIJKHEID

231 de woning is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein

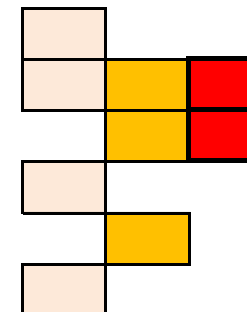
232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)

233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

234 een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning

235 de woning is niet slotvast afsluitbaar

236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel



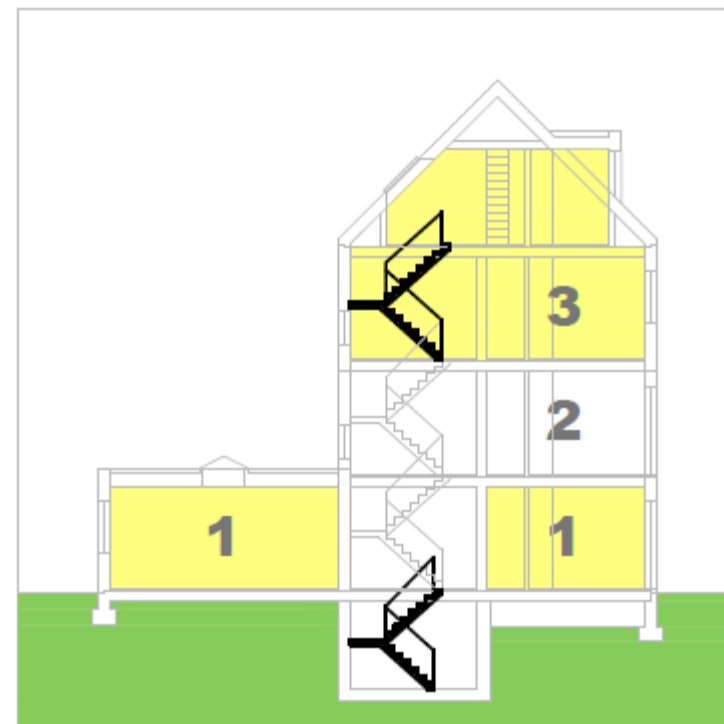
Trappen en aanhorigheden (rubriek 171)

Trappen die beoordeeld worden in rubriek 171:

- Alle trappen **in** de woning
(een vaste trap is vereist naar woonfuncties en naar lokalen waarvan de functie tot de dagelijkse huishoudelijke routine behoort)
- Ook de trap naar de kelder en de 'vaste' trap naar zolder
- De trap naar de gemeenschappelijke kelder

Trappen die niet beoordeeld worden in rubriek 171:

- Alle trappen **buiten** de woning (= rubriek 232)
- Alle gemeenschappelijke trappen (behalve die naar de gemeenschappelijke kelder (= rubriek 232))
- Opklapbare gesloten zoldertrappen naar 'onbenutte' zolders (worden niet beoordeeld)



**trap en overloop in woning 3
trap naar de gemeenschappelijke kelder**

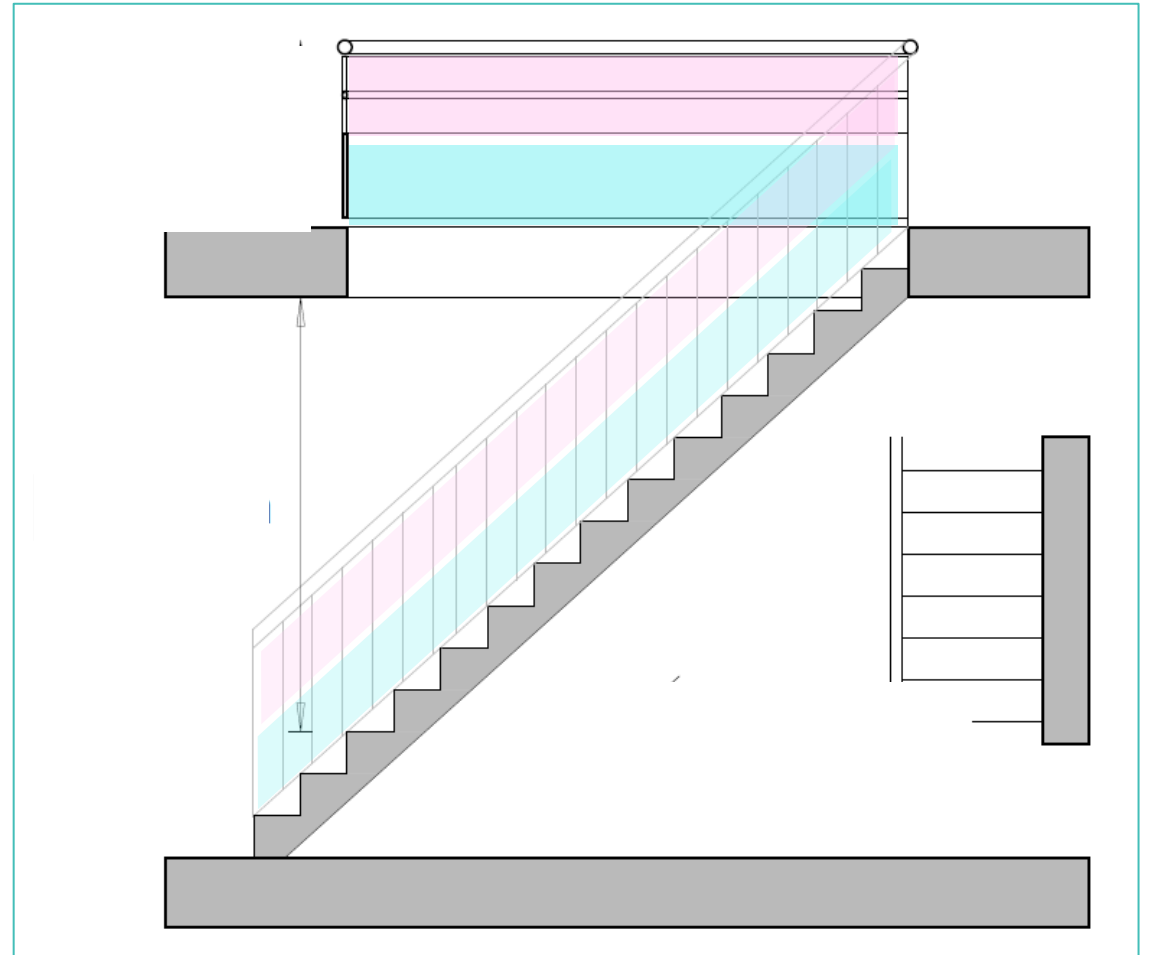
Trappen en aanhorigheden (rubriek 171)

Vereisten voor trappen:

- Goed en veilig beloopbaar
- Breedte “minstens” 60 cm
- Steilte “maximaal” 45°
- Vrije hoogte “minstens” 180 cm

Vereisten voor leuning en borstweringen:

- Hoogte minstens 75 cm
- Stevig en stevig verankerd
- Onderste helft moeilijk te beklimmen en geen gevaar om door openingen te vallen
- Bovenste helft geen gevaar om door openingen te vallen

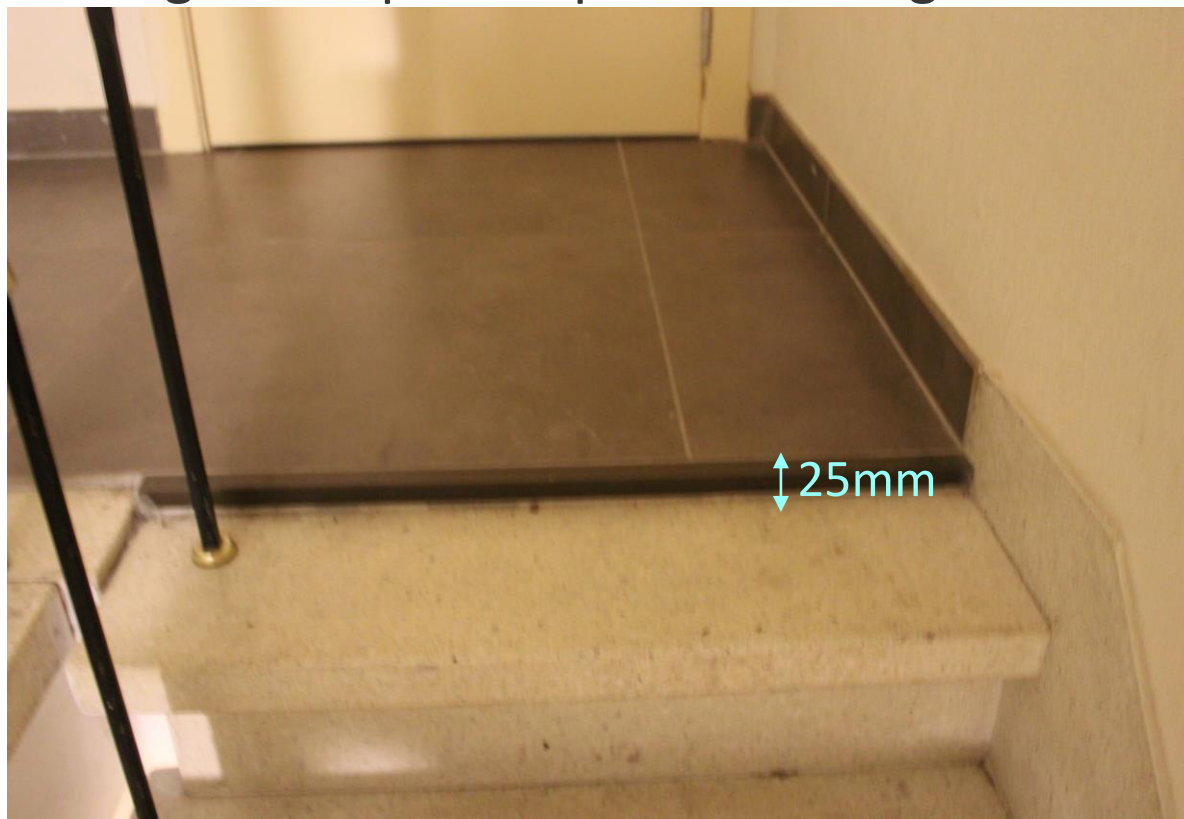


Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden

232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



Vloer gem. traphal beperkt verhoogd



Bovenste trede verhoogd



17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



Slijtage trapbekleding



Trede beschadigd en steile trap



17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



Mezzanine ...?



een hoogslaper is:

- een vaste constructie of vast meubel
- min. 2 m² “slaapplek”
- min. 1,80 m onder hoogslaper
- min. 1,0 m boven matras

een mezzanine is:

- een tussenverdieping, bruikbaar voor alle mogelijke functies
- oppervlakte > “slaapplek”
- min. 2,20 m onder mezzanine
- min. 2,20 m boven mezzanine

... of hoogslaper?



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



Ontbrekende balusters



Eén baluster ontbreekt: cat. I
 Meerdere: cat. II
 Geen borstwering: cat. III

Leuning / handgreep ontbreekt



Deel handgreep tekort: cat. I
 Handgreep ontbreekt: cat. II
 Bij gebrekkige trap: cat. III

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

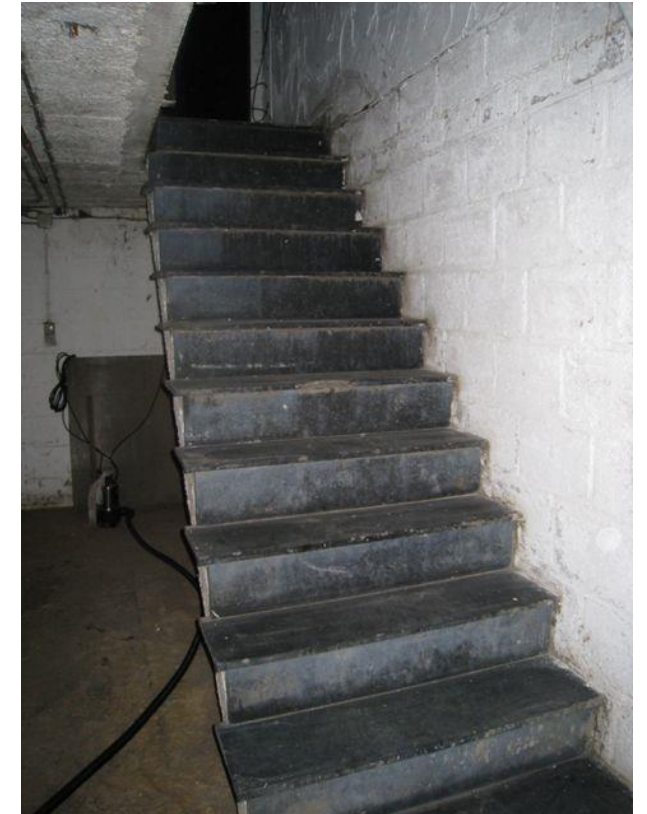
171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt



Steil – geen leuning – geen 1,8 m – ...



Leuning keldertrap ontbreekt



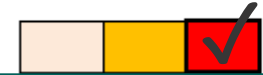
17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden

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



Plus gevaarlijke aankomst



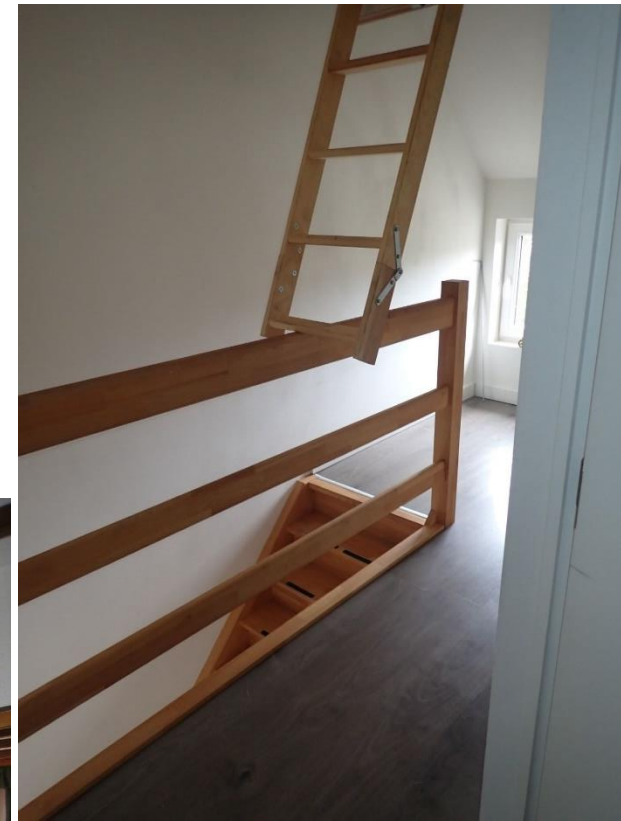
Steile trappen



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



Trappen en toegankelijkheid – afdeling foute oplossingen



basis WK

TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

Toegankelijkheid (rubriek 232)

De toegang tot de woning, vanaf het openbaar domein tot bij de inkomdeur, wordt beoordeeld:

- verhardingen (toegangspad, ...);
- opstappen (hellingen, treden en treetjes, ...);
- toegangstrappen en portalen;
- gemeenschappelijke trappen en gangen;
- vanuit de woning bereikbare, al dan niet overdekte, buitenruimten, zoals balkons, terrassen en toegankelijke platte daken



basis WK

TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

Toegankelijkheid (rubriek 232)

Vereisten voor toegankelijkheid:

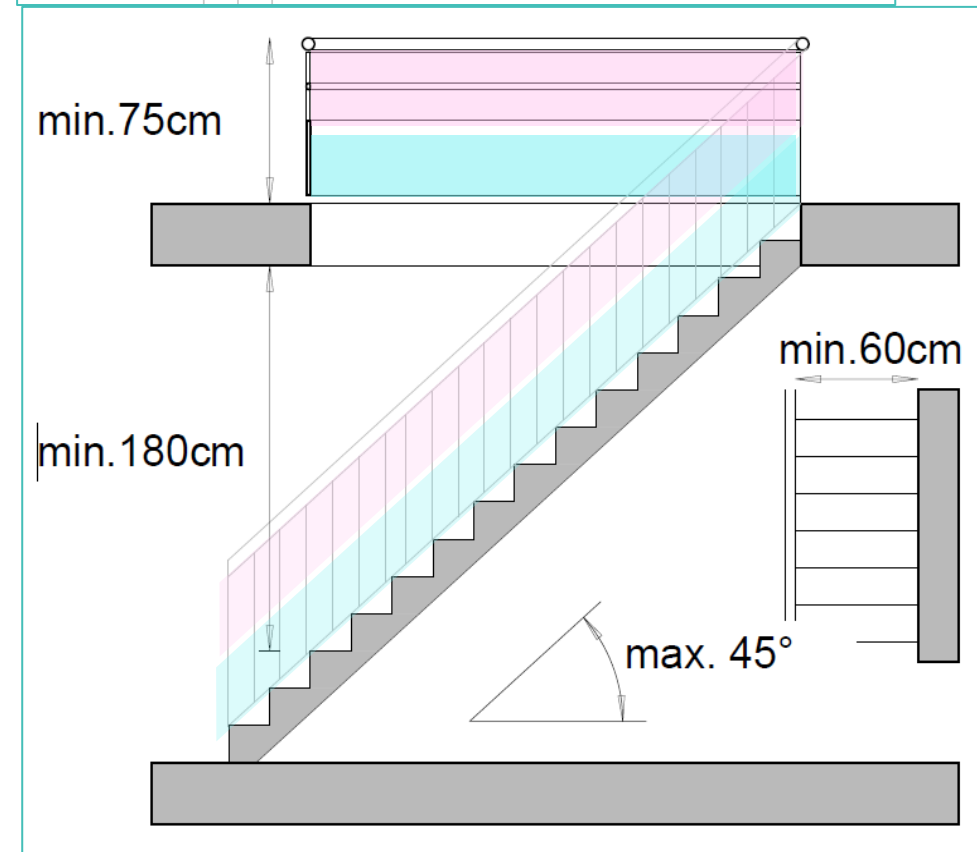
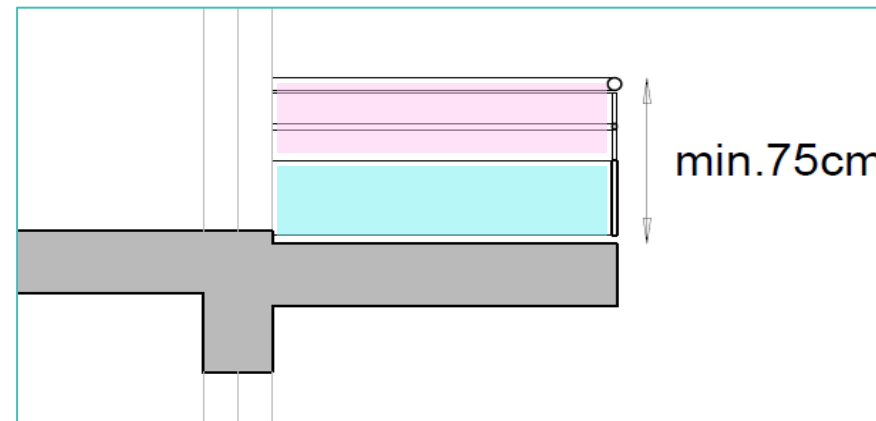
De toegang tot de woning, vanaf het openbaar domein tot bij de inkomdeur, is vlot en veilig bereikbaar.

Vereisten voor trappen en borstweringen:

Dezelfde als voor trappen (rubriek 171)

Vereisten voor balustrades rond terrassen:

Dezelfde als voor leuning bij trappen (rubriek 171)



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden 232

232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



Losgekomen kroonlijst



wel een goede borstwering
aan dit laag raam (233)

Verweerde trap en
handgreep ontbreekt



232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)

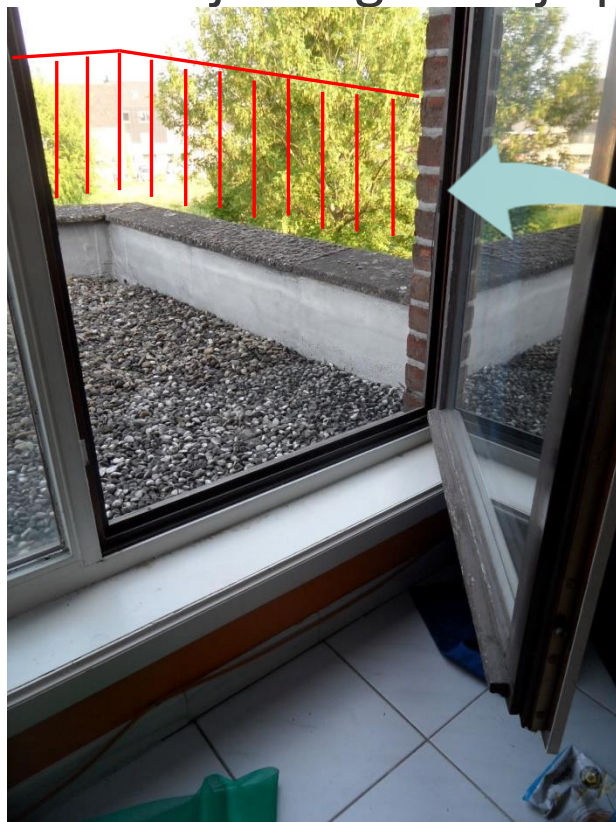


Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden 232

232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)

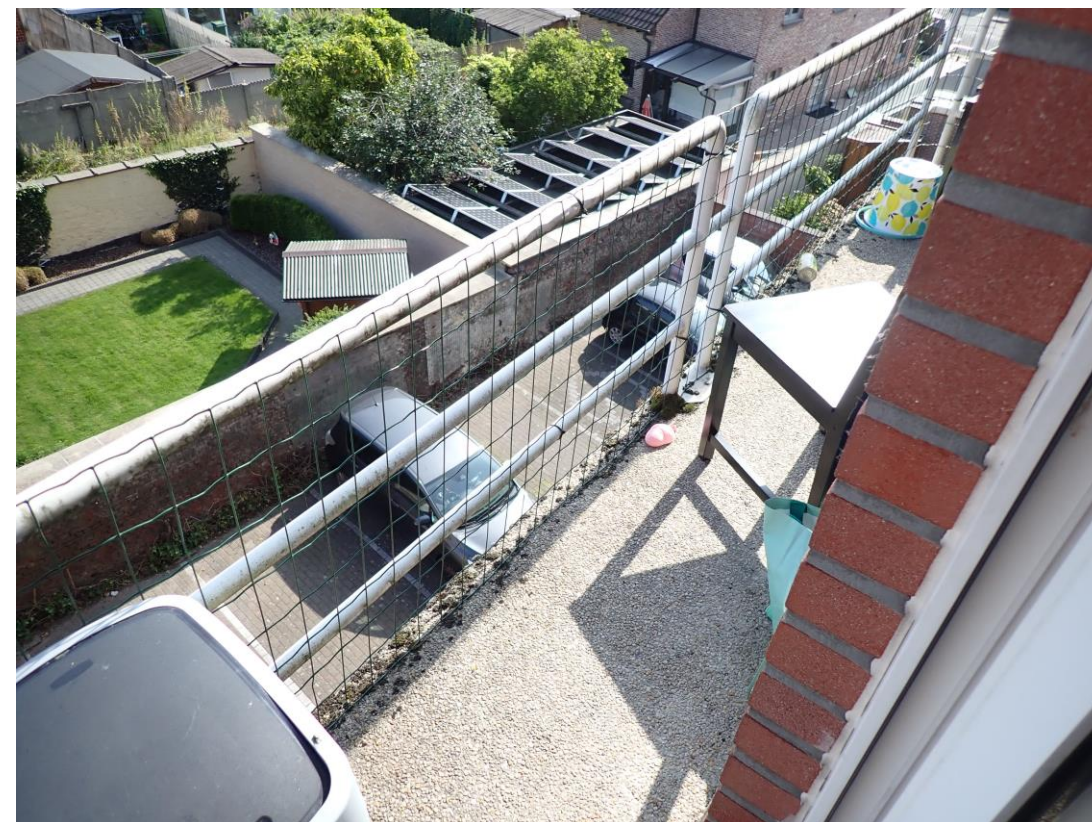


Ontbrekende balustrade aan terras
makkelijk toegankelijk plat dak



ofwel het raam
veilig maken

Onveilige tussenafstand
en onveilig herstel



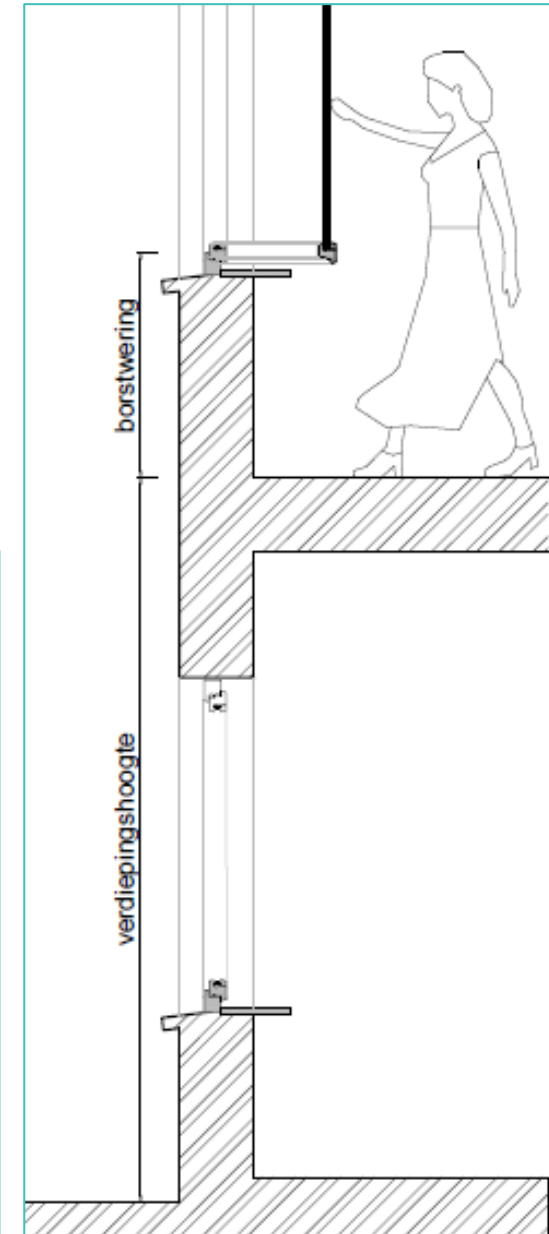
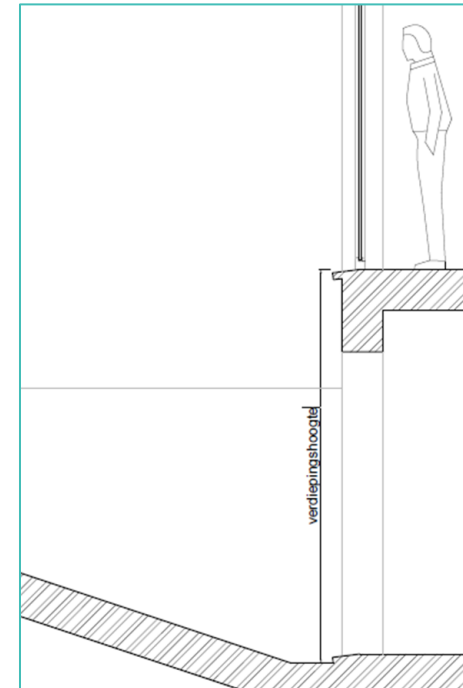
232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



Borstwering aan lage ramen (rubriek 233)

Wat zijn juist lage ramen:

- een opengaand raam of deur waarvan de borstwering onder het opengaand deel onvoldoende valbeveiliging biedt zodat een persoon minstens een verdieping omlaag kan vallen, zodra het raam geopend wordt
 - een vast raam waarvan de kwaliteit van de invulling niet volstaat om een persoon tegen te houden om er doorheen minstens een verdieping omlaag te vallen.
-
- Opendraaiende, openvallende ramen, wentelramen, kantelramen, schuiframen, ...
 - ... maar ook deuren
 - ... vaste ramen (type beglazing!)
 - Valgevaar vanaf de eerste verdieping*
* = vanaf verdiepingshoogte
 - En wat zijn dan juist de vereisten ... ?



Borstwering aan lage ramen (rubriek 233)

Vereisten voor borstwering aan lage ramen:

Dezelfde als voor leuning bij trappen
(rubriek 171)

- Hoogte minstens 75 cm
- Stevig en stevig verankerd
- Onderste helft moeilijk te beklimmen en geen gevaar om door openingen te vallen / rollen
- Bovenste helft geen gevaar om door openingen te vallen



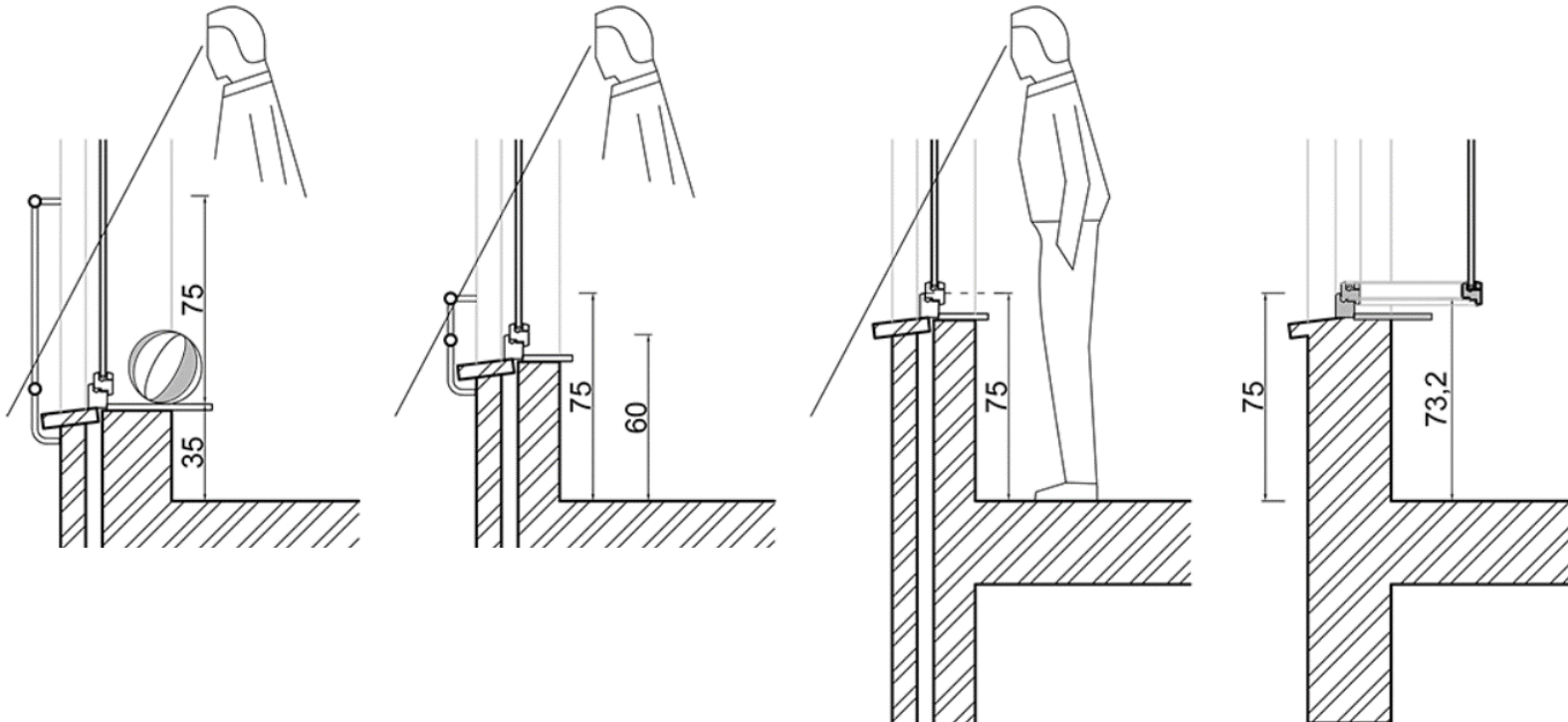
basis WK

TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

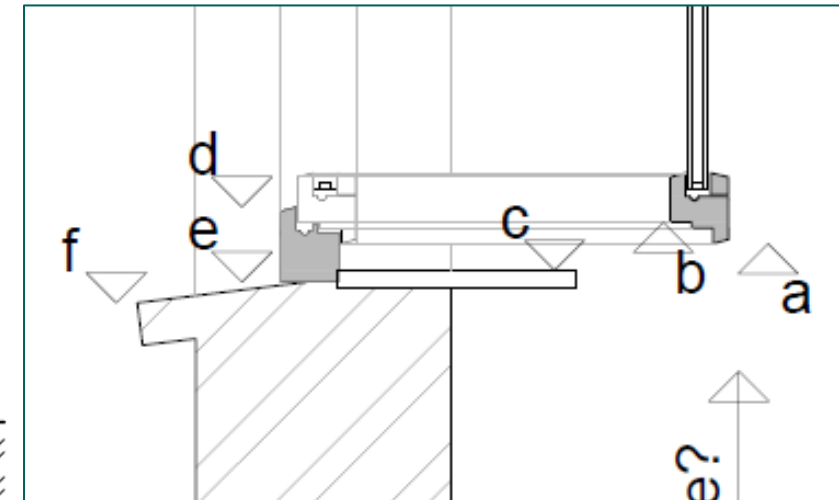
Borstwering aan lage ramen (233)

Hoe wordt deze maat van 75 cm bepaald?

- De hoogte van de borstwering plus
- de hoogte van het vast raamkader
- ≥ 75 cm



Dus welk punt is bepalend ?



Punt d!

basis WK

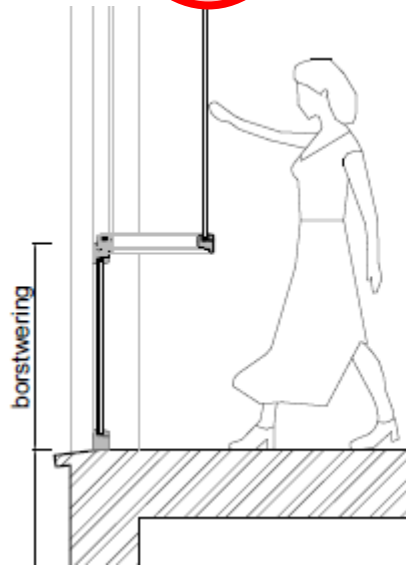
TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

Borstwering aan lage ramen (233)

Een paar situaties:

Er is onvoldoende veiligheid, zolang de borstwering bij het lage raam geen 75 cm bedraagt.

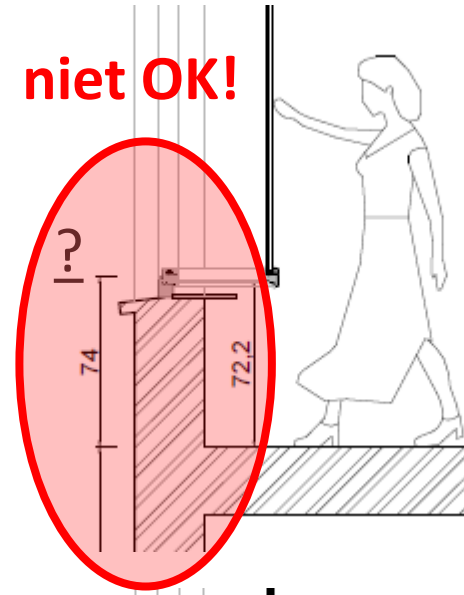
≥ 75 cm



niet OK!



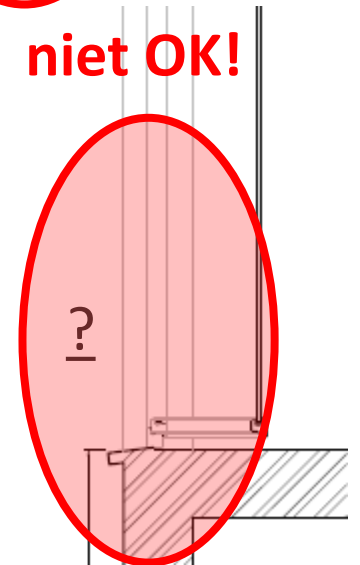
niet OK!



niet OK!



niet OK!



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden 233

233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)



laag raam



laag raam, onvakkundig herstel

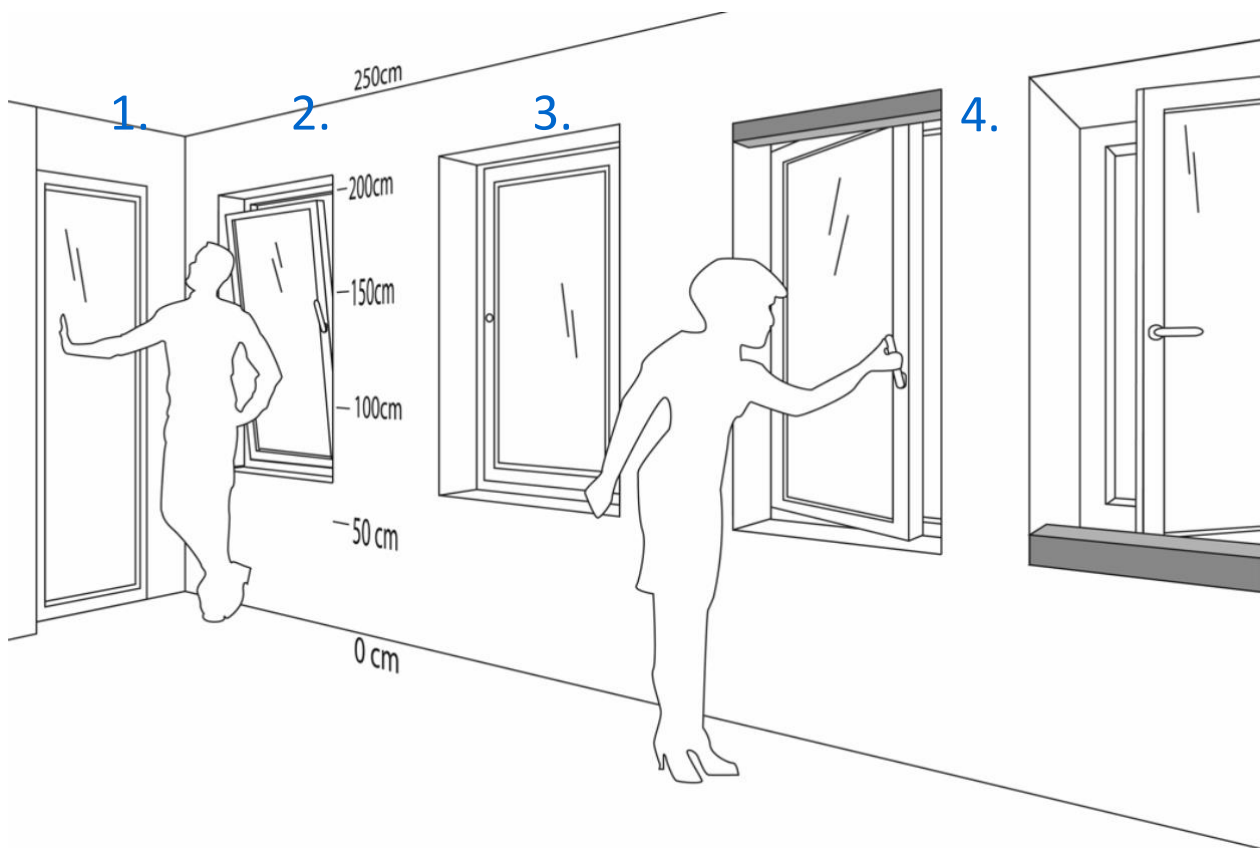


233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)



Borstwering aan lage ramen (233)

En hoe gaan we dat allemaal oplossen ...?



~~een slootje op het raam of de kruk mogelijk maken ...?~~

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

* Blind gemonteerd afdekplaatje
Bij een zéér laag raam (< 50 cm): eerst vleugel verdoken vastschroeven in vast kader

Buildwise (WTCB)  woningkwaliteitsvereisten



Trappen en toegankelijkheid – voorbeelden 233

233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)



bijkomende opmerking

laag raam met als oplossing bij hercontrole:
borstwering binnen



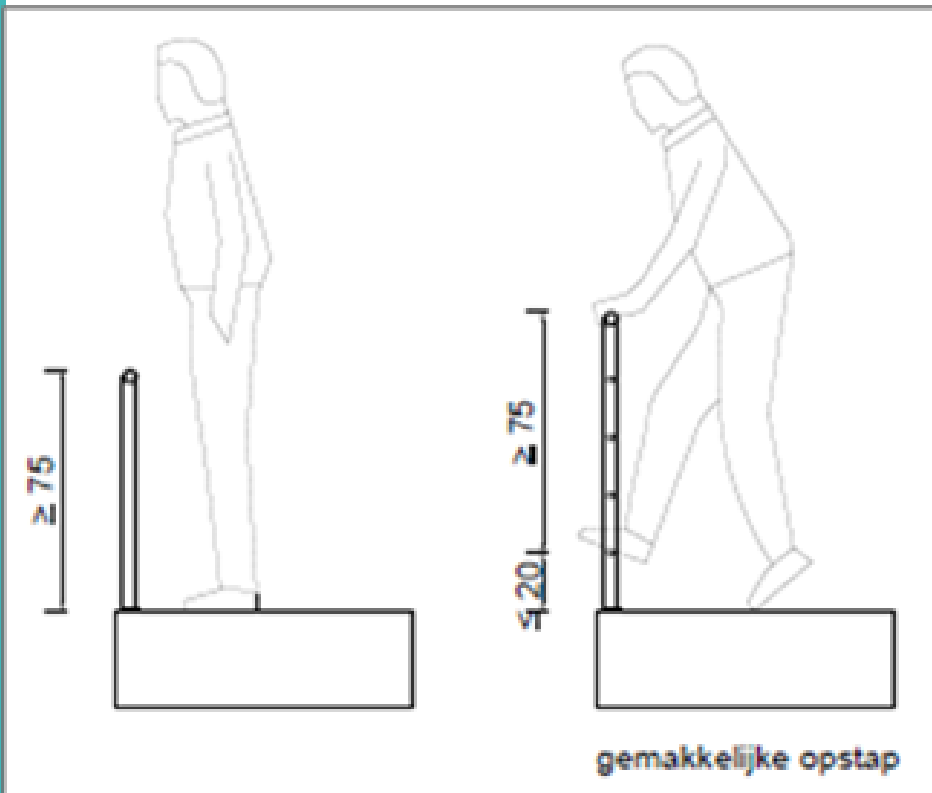
basis WK

TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

Borstwering aan lage ramen (233)

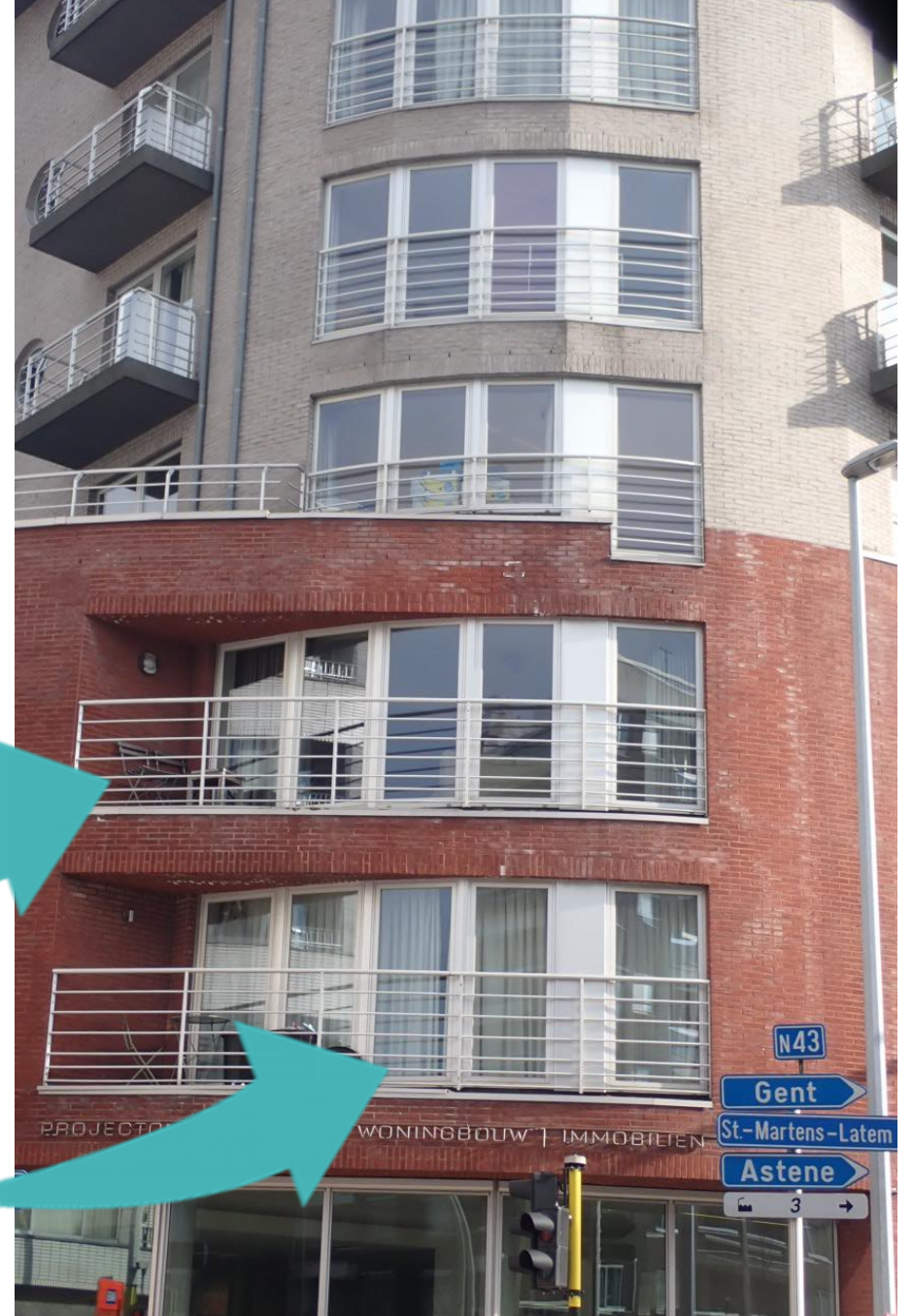
Verschil tussen quotering in rubriek 232 en 233

Makkelijk te beklommen of niet ...?



rubriek 232















rubriek 233



Toegankelijkheid (privacy)

- 231: de woning is niet rechtstreeks toegankelijk
- 234: de woning is de enige toegang tot een andere woning of gemeenschappelijk vertrek
- 235: de woning kan niet slotvast afgesloten worden
- 236: de woning heeft geen brievenbus en bel

23 TOEGANKELIJKHEID

	231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	
	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)	  
	234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning	
	235	de woning is niet slotvast afsluitbaar	
	236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel	



basis WK

TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

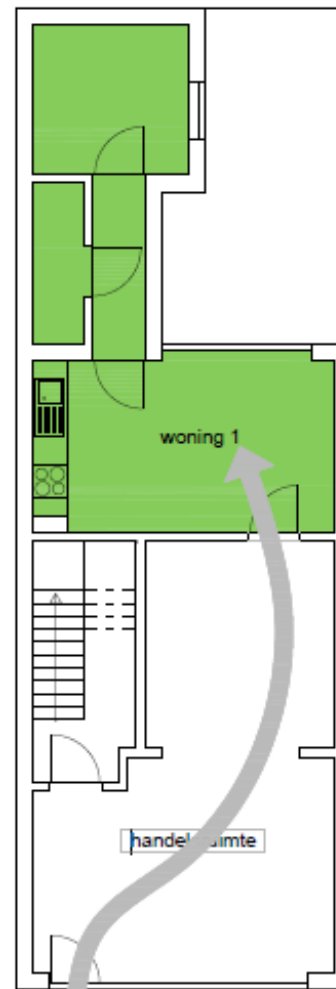
Privacy van de woning

Rubriek 231:

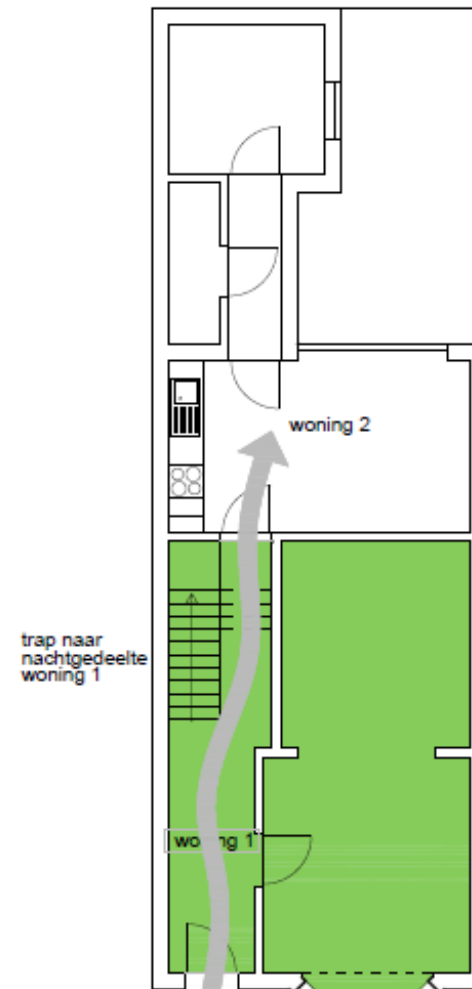
- Woning 1 kan niet rechtstreeks vanaf het openbaar domein of een gemeenschappelijke toegang betreden worden.

Rubriek 234:

- Anderen kunnen hun woning enkel bereiken via woning 1.



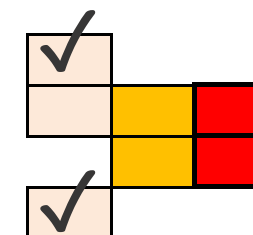
Rubriek 231



Rubriek 234

23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de woning is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
- 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)
- 234 een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning



basis WK

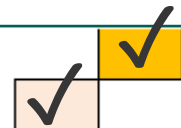
TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

Privacy van de woning



235 de woning is niet slotvast afsluitbaar

236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel



basisopleiding woningkwaliteit

TRAPPEN EN TOEGANKELIJKHEID

