

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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.3;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.4, derde lid.

Vormvereiste

De volgende vormvereiste is vervuld:

- de Raad van State heeft advies gegeven op 19/10/2020.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Titel 1. Algemeen

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de woningcontroleur die een conformiteitsonderzoek uitvoert en die daarbij een technisch verslag als vermeld in artikel 3.4 tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hanteert.

De vermeldingen van hoofdrubrieken en rubrieken in dit besluit verwijzen naar de indelingsniveaus van de technische verslagen vermeld in het eerste lid.

Art. 2. Tenzij anders bepaald, beoordeelt de woningcontroleur de kwaliteit van woningen bij het uitvoeren van een conformiteitscontrole op basis van visuele vaststellingen.

Art. 3. De woningcontroleur quoteert een gebrek slechts in één categorie.

Art. 4. De woningcontroleur gebruikt het vak voor opmerkingen in het technisch verslag om zijn quoterings te verduidelijken en kan daarin bijkomende opmerkingen formuleren voor het melden van een vaststelling van een opvallende situatie die storend of hinderlijk kan zijn, maar die geen veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt en die niet als een gebrek wordt gequoteerd.

Art. 5. De woningcontroleur geeft geen advies over het herstel van de vastgestelde gebreken, houdt rekening met voorgaande recente technische verslagen en gaat na of eerder gequoteerde gebreken deugdelijk zijn hersteld.

Art. 6. De woningcontroleur beperkt zijn onderzoek tot de conformiteit van de woning met de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en onderzoekt de conformiteit van installaties met andere regelgeving niet.

Art. 7. De woningcontroleur raadpleegt de toelichting in het technisch handboek van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Titel II Technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied

Art 8. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen door een woningcontroleur.

In de mate dat er niet van afgeweken wordt in titel III en IV van dit besluit zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen door een woningcontroleur en op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders door een woningcontroleur.

Hoofdstuk 2. Deel B: Gebouw – Hoofdrubriek 1 dak(en)

Afdeling 1. Algemeen

Art. 9. De daken van een gebouw vormen het bovenste deel van het omhulsel van het gebouw.

Afdeling 2. Rubriek 11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

Art. 10. §1. In rubriek 11 beoordeelt de woningcontroleur de dakstructuur als het geheel van structurele elementen die de belastingen die op het dak aangrijpen, opvangen en afleiden naar de ondergelegen constructie. Een beoordeling van de buitendakse schouw is in deze rubriek inbegrepen. Dit zijn alle delen van alle mogelijke afvoerkanalen die zich buiten het gebouw bevinden. Zowel afvoerkanalen voor rookgassen als voor ventilatie worden bekeken, om het even uit welk materiaal ze bestaan. De beoordeling omvat de structurele elementen van dakdoorbrekingen zoals een dakkapel.

De in rubriek 11 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 1.

Bij de vaststelling van gebreken aan de buitendakse schouw, kijkt de woningcontroleur ook na of hierdoor een risico op CO-vergiftiging bestaat en quoteert dit afzonderlijk in rubriek 227.

Afwerkingen, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van de constructie, zijn niet-structurele gebreken die niet in deze rubriek kunnen gequoteerd worden. Gebreken aan afwerkingen van daken en bovenste plafonds worden gequoteerd in rubriek 103.

Gevaar voor bewoners, omwonenden of voorbijgangers neemt de woningcontroleur als bijkomende opmerking op in het technisch verslag. Ernstige

gevallen kunnen een quotering als gebrek krijgen in rubriek 232. Indien dit gevaar acuut is, wordt hiervan in het technisch verslag melding gemaakt.

Als de dragende elementen van de dakstructuur volledig zichtbaar zijn, worden deze visueel nagekeken op gebreken. Als de dragende elementen verborgen zijn achter afwerkingen kunnen gebreken aan de afwerkingen in aanmerking genomen worden als een indicatie van gebreken aan de structurele elementen die erachter zitten.

De woningcontroleur kijkt de verbindingen tussen de onderlinge elementen van de structuur en de verankeringen van de dakstructuur aan de onderliggende constructie na.

De woningcontroleur beoordeelt de stabiliteit van de dakstructuur en de bovendakse schouw op basis van de ernst van de doorbuiging of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

§2. Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact;
- 2° het doet zich voor op een beperkt deel van het dak of de buitendakse schouw, zonder invloed buiten deze zone;
- 3° het kan evolueren naar een gebrek van categorie II wanneer niets wordt ondernomen.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van de dakstructuur of de bovendakse schouw;
- 2° de integriteit van dit deel van de dakstructuur is ernstig aangetast;
- 3° er is geen directe invloed op aansluitende delen van de bouwstructuur.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de dakstructuur of de bovendakse schouw, of een directe invloed op aansluitende structurele elementen zoals draagmuren of -vloeren;
- 2° er bestaat een risico op instorting.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 2.

Afdeling 3. Rubriek 12: vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

Art. 11. §1. In rubriek 12 beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de vlakke en hellende plafonds van de gemeenschappelijke delen van een gebouw op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 12 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 3.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is geen hinder door insijpelend vocht;
- 3° er is hoogstens beperkte of beginnende schimmelvorming aanwezig;
- 4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op het plafond van de gemeenschappelijke delen;
- 2° het gaat om een actief lek of er is schimmelgroei aanwezig.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op het plafond van de gemeenschappelijke delen;
- 2° het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte;
- 3° het is niet louter plaatselijk;
- 4° er is een daadwerkelijk risico voor veiligheid of gezondheid.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 4.

§3. Effectieve vochtschade die is opgedroogd en nog een zichtbare rand achterlaat op plafonds, muren of vloeren, wordt in de respectievelijke rubriek 'afwerking' als bijkomende opmerking genoteerd.

Hoofdstuk 3. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 2 Buitenmuren

Afdeling 1. Algemeen

Art. 12. In hoofdrubriek 2 beoordeelt de woningcontroleur de buitenmuren en gemeenschappelijke muren van een gebouw, zowel op het vlak van stabiliteit, in rubriek 21, als van vocht, in rubriek 22. De stabiliteit van binnenmuren valt onder rubriek 31.

Bij de beoordeling worden de buitenmuren en gemeenschappelijke muren bekeken als een geheel van elementen dat samen de dragende verticale structuur van het gebouw uitmaakt.

De woningcontroleur bekijkt waar mogelijk zowel de buiten- als de binnenzijde van de buitenmuur om vast te stellen of gebreken zoals scheuren doorheen de hele constructie gaan, of slechts oppervlakkig aan de ene of andere zijde van de muur voorkomen.

De woningcontroleur bekijkt de algemene staat en integriteit van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren waarbij bijzondere aandacht gaat naar alle overbruggingen die in de gevels voorkomen, de opleg van balken en lateien en de erkers en balkons.

De woningcontroleur besteedt aandacht aan de overgangen tussen verschillende materialen in buitenmuren en ook de verbindingen en samenhang van de buitenmuren met de dakstructuur en de tussenvloeren worden nauwkeurig bekeken.

Afdeling 2. Rubriek 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

Art. 13. §1. In rubriek 21 beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren op basis van de ernst van de scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 21 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 5.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact zoals zichtbare barsten, ontbrekende stenen of aangetaste balken;
- 2° het doet zich voor op een beperkt deel van een buitenmuur of gemeenschappelijke muur, zonder invloed buiten deze zone;
- 3° als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de buitenmuur of gemeenschappelijke muur;
- 2° er is risico op fysiek letsel.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren of een nadelige invloed op aansluitende structurele elementen zoals daken of vloeren;
- 2° een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de muur.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 6.

Afdeling 3. Rubriek 22: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

Art. 14. §1. In rubriek 22 beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en de gemeenschappelijke muren van het gebouw, op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 22 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 7.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte;
- 2° er is geen hinder door insijpelend vocht en er is hoogstens in beperkte mate ($< 0,3 \text{ m}^2$) schimmel aanwezig;
- 3° het kan op korte termijn een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke muren van de gemeenschappelijke delen;
- 2° het vormt hinder voor veiligheid of gezondheid;
- 3° het gaat om een actief lek of er is duidelijk zichtbaar schimmelvorming aanwezig met een oppervlakte van $0,3 - 3 \text{ m}^2$.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke muren van de gemeenschappelijke delen;

- 2° het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte door vocht of door schimmel op een oppervlakte van meer dan 3m².
- 3° het gebrek is niet louter plaatselijk
- 4° er is een duidelijk risico voor veiligheid of gezondheid.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 8.

Hoofdstuk 4. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 3. Dragende binnenmuren

Afdeling 1. Algemeen

Art. 15. In hoofdrubriek 3 beoordeelt de woningcontroleur de binnenmuren van een gebouw, zowel op het vlak van stabiliteit, in rubriek 31, als van vocht, in rubriek 32.

Bij de beoordeling worden de binnenmuren bekeken als een geheel van elementen dat instaat voor de dragende, verticale binnenstructuur van het gebouw.

De woningcontroleur bekijkt waar mogelijk beide zijden van de binnenmuur om vast te stellen of gebreken zoals scheuren doorheen de hele constructie gaan, of slechts oppervlakkig aan de ene of andere zijde van de muur voorkomen.

De woningcontroleur bekijkt de algemene staat en integriteit van de binnenmuren waarbij bijzondere aandacht gaat naar de openingen die in de binnenmuren voorkomen en de opleg van balken en lateien.

De overgangen tussen verschillende materialen in binnenmuren en de verbindingen en samenhang van de binnenmuren met de buitenmuren en de tussenvloeren worden nauwkeurig bekeken.

Afdeling 2. Rubriek 31: vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

Art. 16. §1. In rubriek 31 beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de binnenmuren of elementen op basis van de ernst van de scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

De in rubriek 31 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 9.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een dragende binnenmuur, maar enkel op een beperkt deel ervan, zonder invloed buiten deze zone;
- 2° als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van een dragende binnenmuur;
- 2° de samenhang van dit deel van de structuur is ernstig aangetast;
- 3° er is geen directe invloed op aansluitende delen van de structuur van het gebouw.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de binnenmuren en gemeenschappelijke muren of heeft een nadelige invloed op aansluitende structurele elementen zoals daken of vloeren;
- 2° een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de muur.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 10.

Afdeling 3. Rubriek 32: vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

Art. 17. §1. In rubriek 32 beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte;
- 2° er is geen hinder door insijpelend vocht en er is hoogstens in beperkte mate ($< 0,3 \text{ m}^2$) schimmel aanwezig;
- 3° het kan op korte termijn een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als het om een actief lek gaat, of er duidelijk zichtbaar schimmelvorming aanwezig is met een oppervlakte van $0,3$ tot 3 m^2 of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen;
- 2° het vormt een risico voor veiligheid of gezondheid.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen;
- 2° het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte, door vocht of door schimmelgroei op een oppervlakte van meer dan 3 m^2 ;
- 3° het gebrek is niet louter plaatselijk;
- 4° er is een duidelijk risico voor veiligheid of gezondheid.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 11.

Hoofdstuk 5. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 4. Draagvloer(en)

Afdeling 1. Algemeen

Art. 18. In hoofdrubriek 4 beoordeelt de woningcontroleur de draagvloeren van een gebouw op het vlak van stabiliteit. De draagvloeren zijn de horizontale bouwelementen die de onderzijde van een ruimte afsluiten.

Bij de beoordeling worden de draagvloeren bekeken als een geheel van elementen dat instaat voor de dragende horizontale binnenstructuur van het gebouw. Alle mogelijke opbouwende delen van de draagvloer van om het even welk materiaal, worden tegelijk beoordeeld.

De woningcontroleur maakt het onderscheid tussen de draagvloer en de afwerking. De afwerking van draagvloeren wordt gequoteerd in rubriek 132 voor de onderste draagvloeren en in rubriek 162 voor de tussenvloeren.

De woningcontroleur bekijkt indien mogelijk de draagvloeren van de tussenverdiepingen, die het plafond vormen van de ondergelegen ruimte, ook

onderaan, en maakt een onderscheid tussen schade aan de afwerking zoals pleisterwerk, plafondtegels en schrootjes, en schade aan de draagvloer zelf.

De woningcontroleur bekijkt de algemene staat en integriteit van de draagvloeren en zijn samenstellende elementen, onderzoekt deze op gebreken en besteedt bijzondere aandacht aan openingen zoals trapgaten en plaatsen waar een balk in of op de muur of kolom rust.

Afdeling 2. Rubriek 41: onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

Art. 19. §1. In rubriek 41 beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de draagvloeren van de binnenstructuur van het gebouw. De afwerking van draagvloeren wordt gequoteerd in rubriek 132 voor de onderste draagvloer en rubriek 162 voor de tussenvloeren.

De in rubriek 41 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 12.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van de doorbuiging, scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. In deze rubriek worden enkel verdiepingvloeren beoordeeld, met uitsluiting van daken.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op het constructieonderdeel en doet zich voor op een beperkt deel van een draagvloer, zonder invloed buiten deze zone;
- 2° als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van de draagvloer;
- 2° de samenhang van dit deel van de structuur is ernstig aangetast;
- 3° er is geen directe invloed op aansluitende delen van de structuur van het gebouw.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijke impact op een groot deel van de draagvloeren of heeft een nadelige invloed op de draagmuren;
- 2° een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de draagvloer.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 13.

Hoofdstuk 6. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 5. Elektriciteit

Afdeling 1. Algemeen

Art. 20. In hoofdrubriek 5 beoordeelt de woningcontroleur de elektriciteitsinstallatie en de daarbij horende gebreken. Gebreken die een risico op brand inhouden worden steeds en uitsluitend in rubriek 51 beoordeeld.

Als het gebouw slechts één woning omvat worden de gebreken gerelateerd aan elektrocutiegevaar enkel in rubriek 51 beoordeeld.

Als het gebouw meerdere woningen omvat, worden de gebreken die een risico op elektrocutie inhouden, naargelang het geval als volgt gequoteerd:

1° als de gebreken zich enkel binnenin de woning voordoen en enkel een gevaar opleveren voor de bewoners van de individuele woning, worden ze in rubriek 195 en niet in rubriek 51 beoordeeld.

2° als de gebreken zich buiten de individuele woningen voordoen, dan worden ze beoordeeld in rubriek 51.

Afdeling 2. Rubriek 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand

Art. 21. §1. In rubriek 51 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie in functie van het risico op elektrocutie of brand.

Handelingen die nodig zijn om nuttig vaststellingen te kunnen doen, zoals het verplaatsen van een toestel of het bedienen van een schakelaar, gebeuren bij voorkeur door de eigenaar of bewoner of minstens met diens instemming.

Om vast te stellen of stopcontacten geaard zijn of niet, wordt gebruik gemaakt van een meettoestel.

§2. Enkel gebreken die een risico op brand of elektrocutie met zich meebrengen, geven aanleiding tot een quotering.

De woningcontroleur quoteert in rubriek 51 alle gebreken met een niet direct veiligheids- of gezondheidsrisico in categorie II. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° geel/groene geleiders worden als stroomvoerende geleider gebruikt;
- 2° beschermingsgeleider van onvoldoende doorsnede;
- 3° het verdeelbord of de verdeelkast van de woning ontbreekt of is niet bereikbaar;
- 4° leidingen die niet meer in gebruik zijn, zijn niet verwijderd en kunnen terug aangekoppeld worden;
- 5° er is geen of een onvoldoende verliesstroominrichting; de richtlijn is van toepassing voor nieuwe en oude elektrische installaties;
- 6° stopcontact met randaarding;
- 7° wasmachines die opgesteld zijn in beschermvolume 2 rond lig-, zit of stortbad;
- 8° loszittende schakelaars of stopcontacten zonder aanraakbare delen onder spanning;
- 9° stopcontact met aardingspen maar niet verbonden met de aardingsinstallatie;

De woningcontroleur quoteert in rubriek 51 alle gebreken met een direct veiligheids- of gezondheidsrisico in categorie III. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° elektrocutiegevaar door het ontbreken van bescherming tegen rechtstreekse aanraking, zoals:
 - a) schakelaars, laagspanningsborden en contactdozen waar rechtstreeks contact met de delen onder spanning mogelijk is;
 - b) messchakelaars;
 - c) niet afgeschermd draden onder spanning;
- 2° elektrocutiegevaar door het ontbreken van bescherming tegen onrechtstreekse aanraking, zoals:
 - a) aardingsinstallatie ontbreekt geheel;
 - b) aardingsinstallatie ontbreekt gedeeltelijk en op dit deel van de installatie zijn toestellen van klasse I aangesloten;

3° er is brandgevaar door het ontbreken van bescherming tegen overstroom, zoals:

- a) verzwaarde of herstelde zekeringen;
- b) de geleiders hebben een te kleine doorsnede;
- c) de installatie is onvoldoende beveiligd (de nominale stroom van de zekering is te groot voor de doorsnede van de geleider).

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 14.

§3. De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

- 1° er is geen schema aanwezig;
- 2° het keuringsattest ontbreekt bij nieuwbouw, nieuwe installaties, verzwaaring of verkoop;
- 3° ontbrekende afdekplaatjes naast automatische zekeringen in een verdeelkast, wanneer de zekeringen zijn gemonteerd op een spanningsvrije DIN-rail;
- 4° de hoofdzekering van de maatschappij bevindt zich in een afgesloten of niet-bereikbare kelder, maar er is voor elke woning een degelijke verdeelkast met de nodige verliesstroomschakelaars en zekeringen;
- 5° er is geen aanduiding van de kringen in een verdeelkast die dient voor meerdere entiteiten;
- 6° de verdeelkast kan niet worden afgesloten doordat de deur in het deurkader ontbreekt of ernstig beschadigd is.

Een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 14.

Hoofdstuk 7. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 6. Gas- of stookolieinstallatie.

Afdeling 1. Algemeen.

Art. 22. In hoofdrubriek 6 beoordeelt de woningcontroleur de gas- of stookolie-installatie en de daarbij horende gebreken.

Afdeling 2. Rubriek 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand.

Art. 23. §1. In rubriek 61 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie in functie van het risico dat bestaat op ontploffing of brand.

Handelingen die nodig zijn om nuttig vaststellingen te kunnen doen, gebeuren bij voorkeur door de eigenaar of bewoner of minstens met diens instemming.

§2. Enkel gebreken die een risico op brand of ontploffing inhouden, geven aanleiding tot een quotering.

Het gebrek behoort tot categorie II als het een ernstig gebrek is dat een niet direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen of niet-conforme brandstofaansluitingen zoals:
 - a) de hoofdkraan van het gas is niet bereikbaar voor alle bewoners;
 - b) verkeerd gebruik van materialen voor gas- of stookolieleidingen en aansluitstukken;

- c) een ander gastoestel dan een komfoor is aangesloten met een elastomeren slang in goede staat;
- d) niet correct gebruik van leidingen en slangen in goede staat;
- e) de aanwezigheid van een rode dop of gelijkwaardig kenplaatje of het ontbreken van een groene, oranje of rode dop of gelijkwaardig kenplaatje op de stookolieleiding;
- f) lekkende stookolieleidingen;
- g) stookoliewachtleidingen zijn niet afgesloten met dop;
- h) negatief verbrandingsattest aanwezig;

2° niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare, gasvormige of vaste brandstoffen, zoals:

- a) er zijn gasflessen onder de begane grond geplaatst of in de nabijheid van kelderopeningen;
- b) de installatie is niet voorzien van een gasdrukregelaar die zo dicht mogelijk bij de gasfles geplaatst werd;
- c) butaan in gebruik bij temperaturen onder de 5° C;
- d) opstapeling van meer dan twee gasflessen per toestel in de woning;
- e) volle of lege recipiënten voor stookolie of petroleum opgestapeld in de woning;
- f) onverantwoorde opslag van vaste brandstoffen in het gebouw;

3° negatief reinigingsattest voor schoorsteen aanwezig.

Het gebrek behoort tot categorie III als het een direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen, niet-conforme (gas)aansluitingen:

- a) defecte of zwaar beschadigde (gas)toestellen;
- b) verkeerd gebruik van materialen voor gasleidingen en aansluitstukken;
- c) een verweerde elastomeren slang;
- d) een gaslek;
- e) een lekkende stookolieleiding;
- f) wachtleidingen van de gasinstallatie zijn niet afgedicht met een metalen dop;

2° niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare of gasvormige brandstoffen:

- a) gasflessen geplaatst in de nabijheid van warmtebronnen;
- b) gebruik van soepele verbindingen die niet goedgekeurd zijn of niet aangesloten met aangepaste spanbeugels;
- c) lekkende recipiënten voor stookolie of petroleum in de woning;
- d) brandgevaarlijke opslag van vaste brandstoffen in het gebouw;

3° brandgevaar door vlamdoorslag bij schoorstenen.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 15.

§3. De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

- 1° de schoorsteen waarop toestellen met vaste of vloeibare brandstoffen zijn aangesloten, is niet jaarlijks gereinigd, een reinigingsattest ontbreekt;
- 2° attest van keuring aardgasinstallatie ontbreekt;
- 3° niet gekeurde verwarmingstoestellen, een keuringsattest of verbrandingsattest ontbreekt, mits de toestellen niet defect of beschadigd zijn;
- 4° oppervlakkige beschadigingen aan verwarmingstoestellen;

5° de opstellingsruimte is niet goed verlucht; gebreken op het vlak van verluchting voor verbrandingstoestellen worden gequoteerd in de betreffende rubriek onder hoofdrubriek 22.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 15.

Hoofdstuk 8. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 7. Water

Afdeling 1. Algemeen

Art. 24. In hoofdrubriek 7 beoordeelt de woningcontroleur de afsluitbaarheid van de toevoer van drinkbaar water in het gebouw.

Afdeling 2. Rubriek 71. watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

Art. 25. Als de hoofdkraan niet bereikbaar of afsluitbaar is voor alle bewoners binnenin het gebouw, wordt rubriek 71 aangevinkt.

Als de watervoorziening is afgesloten door de leverancier wordt dit niet in rubriek 71 gequoteerd. In dat geval worden de sanitaire functies beschouwd als zijnde niet aanwezig en wordt dit gebrek gequoteerd in hoofdrubriek 18.

De woningcontroleur quoteert het gebrek in rubriek 71 minstens in de volgende gevallen:

- 1° de ruimte waar de hoofdkraan zich bevindt, is niet voor iedereen toegankelijk;
- 2° de ruimte waar de hoofdkraan zich bevindt, is voor alle bewoners toegankelijk maar de hoofdkraan zelf is niet veilig bereikbaar;
- 3° de hoofdkraan kan door iedereen veilig bereikt worden maar het is fysiek niet mogelijk de kraan te sluiten.

De woningcontroleur quoteert het gebrek niet als een bijkomende afsluitkraan per entiteit in een voor de bewoner toegankelijk gedeelte van de kelder, woning of gebouw geplaatst werd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 16.

Hoofdstuk 9. Deel B: Gebouw - Hoofdrubriek 8. Veiligheids- en/of gezondheidsrisico's

Afdeling 1. Rubriek 81: uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

Art. 26. De woningcontroleur vinkt rubriek 81 aan als voor het onderzochte gebouw een brandweerverslag of een rapport van de brandtoezichter is opgesteld waaruit blijkt dat het gebouw, of delen ervan, brandonveilig zijn. De woningcontroleur die rubriek 81 aanvinkt vermeldt in het vak voor opmerkingen de elementen waarop volgens het brandweerverslag of het rapport de brandonveiligheid gebaseerd is en voegt een kopie van het brandweerverslag of van het rapport van de brandtoezichter toe als bijlage bij het technisch verslag.

Het rapport van de brandtoezichter kan opgenomen worden in het technisch verslag op voorwaarde dat de brandtoezichter ook woningcontroleur is.

De woningcontroleur quoteert rubriek 81 niet wanneer het brandweerverslag gunstig is onder voorwaarden.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 17.

Afdeling 2. De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

Art. 27. Bij een vermoeden van brandonveiligheid dat niet gevat kan worden in het technisch verslag, terwijl geen brandweerverslag of rapport van een brandtoezichter voorhanden is, beschrijft de woningcontroleur in detail de elementen die vermoedelijk een brandgevaar inhouden in het vak voor opmerkingen.

Afdeling 3. Rubriek 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

Art. 28. §1. De woningcontroleur vinkt rubriek 82 aan als het gebouw niet voldoet aan de rookmeldersverplichting.

De woningcontroleur vinkt enkel rubriek 82 aan als gebouw en woning samenvallen.

De woningcontroleur vinkt tekortkomingen op het vlak van de rookmeldersverplichting in een individuele woning aan in rubriek 261 als een gebouw meerdere woningen omvat, en gebruikt rubriek 82 enkel voor eventuele gebreken buiten de individuele woningen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

§2. De gebreken in rubriek 82 behoren tot categorie II. Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° op minstens één verdieping is geen rookmelder aangebracht op plafond of muur;
- 2° een aangebrachte rookmelder werkt niet.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 18.

§3. De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

- 1° een rookmelder hangt te dicht bij de rand van het plafond;
- 2° een rookmelder hangt te laag of te hoog op de muur of te dicht bij een hoek;
- 3° een rookmelder hangt op een onoordeelkundige plek;
- 4° een rookmelder is overschilderd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 18.

Afdeling 4. Rubriek 83: andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico's

Art. 29. §1. In rubriek 83 quoteert de woningcontroleur enkel veiligheids- of gezondheidsrisico's die niet in de andere rubrieken voorkomen. De beoordeling van gebreken in deze rubriek kan betrekking hebben op alle onderdelen van de woning.

§2. De woningcontroleur quoteert een gebrek in rubriek 83 bij een ernstige bedreiging van de veiligheid of gezondheid van de bewoners in categorie III en enkel als minstens gedeeltelijke ontruiming of buitengewone maatregelen nodig zijn om de woning terug veilig en gezond te krijgen. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° de woning is overspoeld door ongedierte;
- 2° de vloeren van de woning zijn bezaaid met uitwerpselen;
- 3° situaties met extreme beschadiging of vervuiling;
- 4° uit een attest opgesteld door een deskundige blijkt dat in de woning ongebonden asbest aanwezig is;

5° in de woning zijn belangrijke of gevaarlijke hoeveelheden giftige stoffen aanwezig.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 19.

Afdeling 5. De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar te laten uitvoeren

Art. 30. Bij een vermoeden van een ander veiligheids- of gezondheidsrisico dan brandveiligheid, dat niet gevat wordt door het technisch verslag, beschrijft de woningcontroleur in detail de elementen die vermoedelijk een risico betekenen in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag.

Hoofdstuk 10. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 10. Dak(en) of (vlakke en hellende) plafonds

Afdeling 1. Algemeen

Art. 31. In hoofdrubriek 10 beoordeelt de woningcontroleur de daken en plafonds van de woning. Dit zijn de bovenkanten van het omhulsel van de woning, ongeacht of het een dak is dan wel de scheidingsvloer met een hoger gelegen lokaal. De daken of plafonds van de woning vormen de zichtbare onderzijde van daken van de woning.

De in hoofdrubriek 10 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 20.

Afdeling 2. Rubriek 101. insijpelend vocht

Art. 32. §1. In rubriek 101 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door insijpelend vocht via de daken of plafonds van de woning. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in rubriek 102.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. Vochtschade aan plafonds van tussenvloeren wordt ook hier gequoteerd.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het insijpelend vocht;
- 3° er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0,3m²;
- 4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als het om een actief lek gaat of als er sprake is van ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op het plafond van de woning;
- 2° tussen 1/3 en 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade;
- 3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of een impact op het plafond van de woning;
- 2° meer dan 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;

- 3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 21.

Afdeling 3. Rubriek 102: condenserend vocht met schimmelvorming

Art. 33. §1. In rubriek 102 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door condenserend vocht aan de daken of plafonds van de woning. Vochtschade die het gevolg is van insijpelend vocht wordt gequoteerd in rubriek 101.

De woningcontroleur beoordeelt zichtbare vochtschade aan de daken en vlakke of hellende plafonds van de woning. De daken of plafonds van de woning vormen de zichtbare onderzijde van daken van de woning.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. Vochtschade aan plafonds van tussenvloeren wordt ook hier gequoteerd.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht;
- 3° er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3m²;
- 4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als de condensatie plasvorming veroorzaakt, of als er ernstige schimmelgroei aanwezig is op een oppervlakte tussen 0.3 – 3 m² of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op het plafond van de woning;
- 2° tussen 1/3 en 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade;
- 3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of een impact op het plafond van de woning;
- 2° meer dan 2/3 van het plafond heeft zichtbare schade door condensatie of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;
- 3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk, zoals in het geval van gevolgschade op muren.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 22.

Afdeling 4. Rubriek 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Art. 34. §1. In rubriek 103 beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de daken en bovenste plafonds van de woning. De afwerking van de bovenste plafonds van de woning is de zichtbare onderkant van de hellende en vlakke daken. Wanneer er zich boven de woning een andere woning bevindt, wordt ook dat plafond in deze rubriek beschouwd.

De in rubriek 103 te beoordelen elementen wordt grafisch weergegeven in bijlage 23.

De woningcontroleur beoordeelt de plafonds aan de binnenzijde van de woning visueel op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:

- a) afgefallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;
- b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
- c) schade als gevolg van brand, vandalisme;

2° ontbreken van de noodzakelijke afwerking in woonlokalen of sanitaire ruimten:

- a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;
- b) ruwe gewelven, ruwe houten balkenlaag, onvolledig afgewerkte plafonds.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen, zoals pleisterwerk, randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

§3. Indien de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotering niet in rubriek 103 maar in rubriek 11 voor stabiliteit en rubriek 101 of rubriek 102 voor vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem opgelost is, maar er nog gevolgschade zichtbaar is dan wordt dit in rubriek 103 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 24.

Hoofdstuk 11. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 11. Buitenmuren (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

Afdeling 1. Algemeen

Art. 35. §1. In hoofdrubriek 11 beoordeelt de woningcontroleur de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. Buitenmuren zijn muren die effectief in contact staan met de buitenlucht. Gemeenschappelijke scheidingsmuren zijn ofwel muren binnenin het gebouw die de scheiding vormen tussen de woning en een naastgelegen woning of gemeenschappelijk deel, ofwel muren die de scheiding vormen tussen de woning en een naastgelegen gebouw.

De in hoofdrubriek 11 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 25.

Afdeling 2. Rubriek 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht

Art. 36. §1. In rubriek 111 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door opstijgend of doorslaand vocht via de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in rubriek 112.

De woningcontroleur beoordeelt de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en de gemeenschappelijke muren vanaf de binnenzijde van de woning op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijke nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het opstijgend of doorslaand vocht en er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²;
- 3° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als doorslaand vocht plasvorming veroorzaakt, of als 0.3 tot 3 m² van de oppervlakte van een muur aangetast is door ernstige schimmelmultiplicatie of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;
- 2° tussen 1/3 en 2/3 van de muren heeft zichtbare schade, waarbij voor opstijgend vocht de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend is en niet de oppervlakte;
- 3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;
- 2° meer dan 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade door doorslaand vocht of er is schimmelmultiplicatie over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;
- 3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 26.

Afdeling 3. Rubriek 112: condenserend vocht met schimmelvorming

Art. 37. §1. In rubriek 112 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door condenserend vocht via de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning. Vochtschade die het gevolg is van opstijgend of doorslaand vocht wordt gequoteerd in rubriek 111.

De woningcontroleur beoordeelt de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning visueel op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico voor de bewoners.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht en er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²;
- 3° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als de condensatie plasvorming veroorzaakt, of als er ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig is of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;
- 2° tussen 1/3 en 2/3 van de muren heeft zichtbare schade door condenserend vocht of schimmelvorming;
- 3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang en impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woningwoning;
- 2° meer dan 2/3 van deze muren heeft zichtbare schade door condensatie of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;
- 3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 27.

Afdeling 4. Rubriek 113. beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Art. 38. §1. In rubriek 113 beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren van de woning.

De afwerking van de buitenmuren van de woning is de zichtbare binnenkant van de buitenmuren. Wanneer er zich naast de woning een andere woning bevindt, wordt ook die scheidingsmuur als buitenmuur beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

De in rubriek 113 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 28.

De woningcontroleur beoordeelt deze muren aan de binnenzijde van de woning visueel op zichtbare gebreken.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:

- a) afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;
- b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
- c) schade als gevolg van brand of vandalisme.

2° ontbreken van de noodzakelijke afwerking in woonlokalen of sanitaire ruimten:

- a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;
- b) onafgewerkt metselwerk, ruwe houten bekledingen, onvolledig afgewerkte muren.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals pleisterwerk en randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

§3. Als de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotering enkel in rubriek 21 voor stabiliteit, rubriek 111 voor opstijgend of doorslaand vocht, of rubriek 112 voor condenserend vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in rubriek 113 gequoteerd. Als de vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 29.

Hoofdstuk 12. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 12. Ramen en deuren

Afdeling 1. Algemeen

Art. 39. In hoofdrubriek 12 beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan ramen en deuren van de woning, met inbegrip van dakvlakramen, lichtkoepels en lichtstraten en andere gevelsluitingen zoals vulpanelen of een garagepoort die dienst doet als toegang tot de woning. Het gaat hierbij enkel over ramen en deuren in de buitengevels van de woning, niet over binnendeuren of binnenramen, die deel uitmaken van de binnenwanden. Gebreken aan binnendeuren of binnenramen worden aangevinkt in rubriek 153.

Gebreken aan deuroplijstingen en afdeklijsten worden gequoteerd in rubriek 113.

Als een borstwering ontbreekt of te laag is bij een raam op een verdieping, wordt dit gequoteerd in rubriek 233.

De in hoofdrubriek 12 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 30.

Afdeling 2. Rubriek 121: ernstige tekortkomingen (houtrot / corrosie / disfunctie)

Art. 40. §1. In rubriek 121 beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan ramen en deuren van het gebouw. Alle invullingen van gevelopeningen met materialen verschillend van de gevelmaterialen worden hier beoordeeld.

De te beoordelen onderdelen moeten regen- en winddicht zijn, structureel duurzaam en hun functies van toegang verschaffen, afsluiten, verlichten en verluchten volledig vervullen, zo niet is dit een gebrek dat gequoteerd wordt.

§2. Te beoordelen elementen zijn in ieder geval:

- 1° de vaste kaders en opendraaiende vleugels van ramen en deuren die behoren tot het buitenschrijnwerk;
- 2° luiken, rolluiken, rolluikkasten;
- 3° beslag: alle hang- en sluitwerk noodzakelijk voor de bediening;
- 4° beglazing, zonder onderscheid tussen de verschillende soorten beglazing;
- 5° lichtkoepels, lichtstraten, lichtkokers en dakvlakramen;
- 6° gesloten gevelpanelen uit allerlei materialen, anders dan de gevels zelf, al dan niet aansluitend op ramen of deuren.

§3. Gebreken aan ramen en deuren die enkel plaatselijk voorkomen in de woning behoren tot categorie I.

Gebreken aan ramen en deuren die algemeen voorkomen in de woning, behoren tot categorie II.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 31.

Hoofdstuk 13. Deel C: woning - Hoofdrubriek 13. Onderste (draag)vloer(en)

Afdeling 1. Algemeen

Art. 41. In hoofdrubriek 13 beoordeelt de woningcontroleur de onderste draagvloeren van de woning op het vlak van vochtschade in rubriek 131 en op het vlak van afwerking in rubriek 132. De onderste draagvloer van de woning is de onderste vloer van de woning, ongeacht of deze vloer op volle grond, boven een kelder, of boven een andere woning ligt. De keldervloer wordt beoordeeld in rubriek 141. Indien de kelder echter geheel of gedeeltelijk als woonruimte of sanitaire ruimte gebruikt wordt, dan wordt de keldervloer wel als onderste draagvloer gezien.

Op het vlak van stabiliteit wordt deze vloer beoordeeld onder deel B: Gebouw, in rubriek 41, samen met de eventuele andere draagvloeren in het gebouw of de woning.

De in hoofdrubriek 13 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 32.

Afdeling 2. Rubriek 131: vochtschade

Art. 42. In rubriek 131 beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke vochtschade aan de onderste vloeren van de woning. Andere gebreken aan deze vloeren worden behandeld in rubriek 132. De woningcontroleur beoordeelt de zichtbare vochtschade aan de onderste draagvloeren van de woning visueel op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners behalve die van zolders en kelders die niet voor bewoning bestemd zijn en die van bergplaatsen buiten de woning.

De woningcontroleur quoteert elke schimmelvorming en daarnaast effectieve en duidelijke vochtschade die het gebruik, het onderhoud of het comfort in minstens één ruimte ernstig hindert of vermindert.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 33.

Afdeling 3. Rubriek 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Art. 43. §1. In rubriek 132 beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke schade aan de afwerking van de onderste vloeren van de woning, behalve vochtschade, die wordt behandeld in rubriek 131.

De afwerking van de onderste draagvloer van de woning is de gelijkvloerse vloer. Wanneer de woning zich op de verdieping bevindt, wordt deze verdiepingvloer als onderste draagvloer beschouwd. Losliggende tapijten, vloerkleden en voetmatten vallen buiten deze rubriek. De eventuele onderlagen van vloerbedekkingen horen eveneens tot de afwerking van de onderste draagvloer en worden hier mee beoordeeld.

De in rubriek 132 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 34.

§2. Enkel gebreken die de veilige beloopbaarheid en het normaal gebruik van de vloer in het gedrang brengen, worden gequoteerd, zoals:

1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade of verwerking, waaronder:

- a) ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking;
- b) ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking;
- c) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
- d) schade als gevolg van brand, vandalisme, ...

2° het ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties, waaronder:

- a) de bestaande vloerbedekking werd geheel of gedeeltelijk verwijderd maar niet vervangen;
- b) soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen gescheurd, uitgerafeld, weggebroken, opgebold, ...;
- c) onafgewerkte dekvloer of chape, tenzij de toplaag gefixeerd werd met vernis of coating, en geen verbrokkeling of stofvorming mogelijk is, zoals bij ruwe beton, ruwe planken of platen;
- d) de noodzakelijke plinten ontbreken geheel of gedeeltelijk.

Esthetiek speelt bij de beoordeling van gebreken geen enkele rol.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 35.

§3. De woningcontroleur beoordeelt deze vloeren visueel aan de binnenzijde van de woning op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotering in rubriek 41 voor stabiliteit of rubriek 131 voor vochtschade.

Indien de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotering alleen in rubriek 41 voor stabiliteit of rubriek 131 voor vocht.

Wanneer het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er nog gevolgschade zichtbaar is, wordt dit in rubriek 132 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is en een normaal en veilig gebruik van de vloer mogelijk is, wordt niet gequoteerd maar enkel een opmerking gemaakt.

Hoofdstuk 14. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 14. Kelders(s)

Afdeling 1. Algemeen

Art. 44. In hoofdrubriek 14 beoordeelt de woningcontroleur de kelder van de woning op het vlak van vochtschade. Het betreft die kelders waar zich de gebruikelijke kelderfuncties bevinden, zoals berging en technische ruimte. Indien zich woonruimten in de kelder bevinden, worden deze niet in hoofdrubriek 14 beoordeeld, maar in de respectievelijke rubrieken van deel B en deel C van het technisch verslag.

Bij gemeenschappelijke kelders, zoals kelderboxen, wordt enkel het gedeelte dat door de bewoners van de onderzochte woning gebruikt wordt, onderzocht. De gemeenschappelijke trappen en gangen om die private kelder te bereiken, worden beoordeeld in rubriek 171.

Wanneer in een gebouw meerdere woningen ondergebracht zijn, worden de gebreken in de gemeenschappelijke delen van de kelder beoordeeld via de

betreffende rubrieken uit deel B en worden de gebreken toegekend aan alle betreffende woningen.

De in hoofdrubriek 14 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 36.

De woningcontroleur beoordeelt de kelder visueel op zichtbare tekenen van vochtschade en maakt hierbij geen onderscheid naargelang de oorzaak van de vochtschade.

Afdeling 2. Rubriek 141: vochtige keldermuren, -vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

Art. 45. §1. In rubriek 141 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade aan keldermuren of -vloeren en gaat na of de kelder onder water staat en of er huis- of kelderzwam aanwezig is. De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Als de kelder onder water staat en de veiligheidsinstallaties van gas of elektriciteit daardoor niet bereikbaar zijn, zal bijkomend gequoteerd worden in rubriek 51 omwille van het risico op elektrocutie of rubriek 61 omwille van het risico op brand of ontploffing. Als de hoofdkraan van het water niet toegankelijk is omdat de kelder onder water staat wordt rubriek 71 aangevinkt.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als hinder mogelijk is maar geen risico bestaat op het vlak van veiligheid en gezondheid. De woningcontroleur houdt er rekening mee dat een kelder geen woonruimte is en dat de eisen die aan deze ondergrondse ruimten gesteld worden niet dezelfde zijn als deze die aan een woonruimte gesteld worden. Er dient effectief en duidelijk vochtschade vastgesteld te worden, die het gebruik als kelder ernstig hinderen.

Tot categorie I behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° grote delen van de keldermuren vertonen vochtschade of doorslaand vocht;
- 2° op de keldervloer staan waterplassen;
- 3° beperkte schimmelvorming.

§3. Het gebrek behoort tot categorie II als een duidelijk risico bestaat dat de schade hoger in de woning uitbreidt of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de vastgestelde schade heeft een grote impact op veiligheid en gezondheid;
- 2° de vochtschade maakt het normale gebruik van de kelder nagenoeg onmogelijk.

De woningcontroleur houdt er rekening mee dat een kelder geen woonruimte is en dat de eisen die aan deze ondergrondse ruimten gesteld worden niet dezelfde zijn als deze die aan een woonruimte gesteld worden.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° er vloeit water doorheen de keldermuren;
- 2° de keldervloer staat geheel onder water ongeacht de hoogte van de waterstand;
- 3° kelderzwam of huiszwam wordt aangetroffen.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 37.

Hoofdstuk 15. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 15. Binnenwanden

Afdeling 1. Algemeen

Art. 46. In hoofdrubriek 15 beoordeelt de woningcontroleur de binnenwanden van de woning op het vlak van vochtschade door opstijgend vocht in rubriek 151 en door condenserend vocht in rubriek 152 en op het vlak van afwerking, in rubriek 153.

Het gaat hierbij om alle binnenwanden, zowel dragende als niet dragende, die zich binnen het omhulsel van de woning bevinden.

Alle elementen die deel uitmaken van deze binnenwanden, zoals binnendeuren, binnenramen, glasbouwstenen in binnenwanden, worden ook beoordeeld.

De in hoofdrubriek 15 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 38.

De woningcontroleur beoordeelt de binnenmuren van de woning visueel op zichtbare tekenen van schade aan de afwerking of op vochtschade, maakt een onderscheid naargelang de oorzaak opstijgend of condenserend vocht is en quoteert in de toepasselijke rubriek.

Bij vochtschade rond onderdelen van elektrische installaties kijkt de woningcontroleur na of er risico op elektrocutie bestaat.

Afdeling 2. Rubriek 151: opstijgend vocht

Art. 47. §1. In rubriek 151 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door opstijgend en ander doorkomend vocht via de binnenwanden van de woning. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in rubriek 152.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Bij opstijgend vocht is de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend, niet de oppervlakte.

Wanneer schade zichtbaar is van vocht dat door een wand komt, zoals bij een lek in een stortbad of een waterleiding, kan dat hier ook opgenomen worden.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het opstijgend of doorslaand vocht op minder dan 1/3 van de muren;
- 3° er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²;
- 4° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning;
- 2° tussen 1/3 en 2/3 van de muren hebben zichtbare schade door doorslaand of opstijgend vocht, waarbij voor opstijgend vocht de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend is en niet de oppervlakte;
- 3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning;

- 2° de muren hebben zichtbare schade door doorslaand vocht meer dan 2/3 van de totale oppervlakte of door opstijgend vocht over meer dan 2/3 van de totale lengte, of een combinatie van de twee of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;
- 3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 39.

Afdeling 3. Rubriek 152: condenserend vocht met schimmelvorming

Art. 48. §1. In rubriek 152 beoordeelt de woningcontroleur vochtschade door condenserend vocht op de binnenwanden van de woning. Vochtschade die het gevolg is van opstijgend vocht wordt gequoteerd in rubriek 151.

De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Wanneer schade zichtbaar is van vocht dat door een wand komt, zoals bij een lek in een stortbad of een waterleiding en er is schimmelvorming zichtbaar, kan dat hier ook opgenomen worden.

§2. Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte;
- 2° er is beperkte hinder door het condenserend vocht en er is hoogstens beperkt, op een oppervlakte van minder dan 0.3 m², schimmel aanwezig;
- 3° op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden.

Het gebrek behoort tot categorie II als de condensatie plasvorming veroorzaakt, of als er ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig is, of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning;
- 2° tussen 1/3 en 2/3 van de muren heeft zichtbare schade door condenserend vocht of schimmelvorming;
- 3° er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het heeft een grote omvang of een impact op de binnenwanden van de woning;
- 2° deze muren hebben zichtbare schade door condensatie op een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2/3 van het totaal of er is schimmelgroei over een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 3 m² aanwezig;
- 3° de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid;
- 4° het gebrek is niet louter plaatselijk.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 40.

Afdeling 4. Rubriek 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Art. 49. §1. In rubriek 153 beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan de afwerking van de binnenwanden van de woning.

De afwerking van de binnenmuren van de woning is de zichtbare binnenkant van de muren in de woning. Wanneer er zich naast de woning een andere woning

bevindt, wordt de scheidingsmuur met die andere woning niet als binnenmuur, maar als buitenmuur beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

Ook de binnendeuren en -ramen met hun afwerking vallen in deze rubriek. Dit behelst zowel het deurblad zelf, als de omkastingen, de afdeklijsten en het deurbeslag.

De in rubriek 153 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 41.

De woningcontroleur beoordeelt de binnenmuren op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotering in rubriek 31 voor stabiliteit, rubriek 151 voor opstijgend vocht of rubriek 152 voor condenserend vocht.

Behang en schilderwerk maakt nooit deel uit van de noodzakelijke afwerking en kan dus nooit beoordeeld worden, in welke staat dit zich ook bevindt.

Indien een binnenmuurafwerking is aangebracht op houten latten of op een vrijdragende houten structuur, dan maakt dat latwerk ook deel uit van de afwerking.

§2. Mogelijke gebreken zijn:

1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:

- a) afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;
- b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
- c) schade als gevolg van brand, vandalisme, ...;
- d) ernstige beschadigingen van binnendeuren en -ramen;

2° ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:

- a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;
- b) onafgewerkt metselwerk, ruwe houten bekledingen, onvolledig afgewerkte muren.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals pleisterwerk of randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

Een visuele controle betekent dat kloppen op pleisterwerk of trekken aan een lambrisering geen valabele controlemethode is om gebreken vast te stellen. Enkel een zichtbare uitbuiking van pleisterwerk of een schuine stand van een lambrisering kan tot quotering leiden.

Ernstige gebreken aan binnendeuren en binnenramen en aan eventuele randafwerkingen of bedieningselementen ervan worden ook hier gequoteerd. Het gebrek is ernstig wanneer de binnendeur niet meer functioneert. Dit is het geval voor gaten in het deurblad waardoor geen afscheiding meer mogelijk is, of ontbrekende of ernstig beschadigde krukken, sloten of scharnieren waardoor geen bediening meer mogelijk is.

Wanneer een binnendeur tussen twee woonlokalen ontbreekt, volstaat een bijkomende opmerking. Een ontbrekende toiletdeur wordt als gebrek gequoteerd in rubriek 186, wanneer door het ontbreken van die deur een directe verbinding met een woonlokaal ontstaat.

Wanneer het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit onder de huidige rubriek 153 gequoteerd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 42.

§3. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Hoofdstuk 16. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 16. Tussenvloeren(en) binnen de woning

Afdeling 1. Algemeen

Art. 50. In hoofdrubriek 16 beoordeelt de woningcontroleur de tussenvloeren van de woning op het vlak van de afwerking. Gebreken aan de afwerking van de onderzijde van de tussenvloeren, die plafonds vormen, worden gequoteerd in rubriek 161. Gebreken aan de afwerking van de bovenzijde van de tussenvloeren, die de afgewerkte vloeren of dekvloeren vormen, worden gequoteerd in rubriek 162.

Enkel de afwerkingen aan de onder- en bovenzijde van de tussenvloeren worden hier beschouwd. Op het vlak van stabiliteit worden de tussenvloeren beoordeeld in deel B: Gebouw, in rubriek 41.

De in hoofdrubriek 16 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 43.

Tussenvloeren binnen de woning zijn de vloeren tussen de verschillende verdiepingen van de woning. Er dient telkens een verdieping, behorend tot de woning, onder en boven deze vloeren te zitten. Een kelder wordt niet als verdieping beschouwd. De gelijkvloerse vloer loopt door over de eventuele kelder en wordt in rubriek 131 en rubriek 132 gequoteerd.

Zoldervloeren zijn ook tussenvloeren. Indien de zolder bereikbaar is, wordt dus ook de zoldervloer beoordeeld. Wanneer de zolder niet veilig bereikbaar is, wordt enkel de onderzijde van de zoldervloer beschouwd.

Voor de beoordeling van de stabiliteit van tussenvloeren, gebruikt de woningcontroleur rubriek 41.

Afdeling 2. Rubriek 161: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Art. 51. §1. In rubriek 161 onderzoekt de woningcontroleur alle mogelijke gebreken, behalve vochtschade, aan de afwerking van de plafonds van de tussenvloeren van de woning. De afwerking van de plafonds die zich direct onder de hellende of vlakke daken bevinden, worden onderzocht in rubriek 103.

De in rubriek 161 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 44.

Het plafond van een tussenvloer is de afwerking aan de onderzijde van de tussenvloer van de woning. Als er boven de woning een andere woning gelegen is, wordt schade aan de afwerking van het plafond gequoteerd in rubriek 103. Gebreken aan schilderwerk of behang worden niet gequoteerd.

Ook in plafonds aangebrachte toegangsopeningen zoals zoldertrappen en zolderluiken met hun afwerking vallen in deze rubriek. Dit behelst zowel het luik zelf, als de omkastingen, de afdeklijsten en het beslag.

De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 161 de plafonds van de tussenvloeren visueel op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotering in rubriek 41 voor stabiliteit en in rubriek 131 voor vochtschade.

De eventuele bevestigingsystemen van plafondafwerkingen horen eveneens tot de afwerking van de plafonds en worden hier mee beoordeeld.

§2. De woningcontroleur quoteert enkel gebreken die de veiligheid en het normaal gebruik van de ruimte in het gedrang brengen, zoals:

1° Gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:

- a) afgefallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;
- b) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
- c) schade als gevolg van brand, vandalisme.

2° Ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:

- a) de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;
- b) ruwe gewelven, ruwe houten balkenlaag, onvolledig afgewerkte plafonds.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals pleisterwerk en randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 45.

Afdeling 3. Rubriek 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Art. 52. §1. In rubriek 162 beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke gebreken aan de afwerking van de bovenzijde van de tussenvloeren van de woning, behalve vochtschade. Door vochtschade veroorzaakte gebreken worden behandeld in rubriek 131.

De in rubriek 162 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 46.

De afwerking van de tussenvloeren binnen de woning is de vloerafwerking van de verdiepingen binnen de woning. De afwerking van de gelijkvloerse vloer hoort bij de onderste draagvloer en wordt onderzocht in rubriek 132. Wanneer de woning zich op de verdieping bevindt, wordt die feitelijke verdiepingvloer als onderste draagvloer beschouwd, omdat hij deel uitmaakt van de buitenste omgrenzing van de woning.

Losliggende tapijten, vloerkleden en voetmatten vallen buiten deze rubriek.

§2. De woningcontroleur beoordeelt de vloeren visueel aan de binnenzijde van de woning op zichtbare gebreken, behalve indien deze gebreken te wijten zijn aan problemen met stabiliteit of vocht. In dit geval gebeurt de quotering in rubriek 41 voor stabiliteit of rubriek 131 voor vochtschade.

De eventuele onderlagen van vloerbedekkingen horen eveneens tot de afwerking van de onderste draagvloer en worden hier mee beoordeeld.

Matten en vloerkleden worden in deze rubriek niet beoordeeld.

§3. De woningcontroleur quoteert enkel gebreken die de veilige loopbaarheid en het normaal gebruik van de vloer in het gedrang brengen zoals:

1° gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:

- a) ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking;
- b) ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking;
- c) scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
- d) door houtetende insecten aangetaste vloerbedekking;
- e) schade als gevolg van brand, vandalisme, ...

2° ontbreken van de noodzakelijke afwerking in lokalen bestemd voor woonfuncties:

- a) de bestaande vloerbedekking werd geheel of gedeeltelijk verwijderd maar niet vervangen;
- b) soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen gescheurd, uitgerafeld, weggebroken, opgebold;
- c) onafgewerkte dekvloer of chape, tenzij de toplaag gefixeerd werd met vernis of coating, en geen verbrokkeling of stofvorming mogelijk is zoals bij ruwe beton, ruwe planken of platen;
- d) de noodzakelijke plinten ontbreken geheel of gedeeltelijk.

Esthetiek speelt bij de beoordeling van gebreken geen enkele rol.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem is opgelost, maar er is nog gevolgschade zichtbaar, wordt dit in rubriek 162 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is en een normaal en veilig gebruik van de vloer mogelijk is, wordt niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 47.

Hoofdstuk 17. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 17. Trappen, overlopen, borstweringen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 53. In hoofdrubriek 17 beoordeelt de woningcontroleur de trappen, overlopen en borstweringen van de woning op het vlak van veiligheid. Trappen zijn in een woning de constructieve elementen die de verplaatsing van de ene naar de andere verdieping of bouwlaag mogelijk maken. Liften worden in deze hoofdrubriek niet beoordeeld. Leuning en horens horen bij trappen en zijn een essentieel onderdeel vanuit het oogpunt van veiligheid. De overloop is de benaming voor dat deel van de verdieping waar de trap bovenkomt. Wanneer een overloop langs het trapgat verdergaat, zorgt een veilige en stabiele borstwering ervoor dat het trapgat is afgeschermd.

Afdeling 2. Rubriek 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

Art. 54. §1 In rubriek 171 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid en het gebruikscomfort van alle trappen, overlopen en borstweringen, gelegen binnenin

de woning en die de woonfuncties met elkaar verbinden. Het betreft elk type van trap, met inbegrip van leuning, overloop en borstweringen. Dit zijn zowel huistrappen als korte verbindingstrappen, maar ook trappen naar en afschermingen van mezzanines en hoogslapers.

Trappen die toegang geven tot de woning en buitentrappen en trappen, overlopen of borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor meerdere woningen binnen het gebouw worden hier niet beoordeeld maar in rubriek 232, met uitzondering van trappen naar gemeenschappelijke kelders, die ook in rubriek 171 worden beoordeeld.

Als in één gebouw meerdere woningen onderzocht worden, dan wordt een gebrek aan de gemeenschappelijke keldertrap bij elke woning op dezelfde manier gequoteerd.

De in rubriek 171 te beoordelen elementen worden grafisch weergegeven in bijlage 48.

§2. De woningcontroleur beoordeelt de trappen op hun gebruiksgemak en de veiligheid en bekijkt bij een eerste visuele controle:

- 1° de algemene toestand van de trap treden, leuning en borstwering;
- 2° welke ruimten via de trap worden verbonden;
- 3° de directe omgeving waar de trap begint en waar de trap bovenkomt, en de overloop.

§3. Bij het belopen van de trap, indien dit veilig kan, let de woningcontroleur op:

- 1° de stevigheid van de trap in zijn geheel en alle onderdelen zoals treden, leuning en borstwering;
- 2° de gelijkmatigheid van de op- en aantreden;
- 3° de breedte van trap en eventuele bordessen;
- 4° de steilte van de trap en de hoogte van de treden;
- 5° de nodige vrije hoogte boven de trap;
- 6° de veiligheid van de leuning en de borstwering.

§4. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° aantasting van de stabiliteit van een of meerdere onderdelen door houtrot, extreme slijtage, schimmel, corrosie, verbrokkeling, breuk, schimmel;
- 2° ontbreken van de leuning van de trap of de overloop;
- 3° gebreken aan de leuning van de trap of de overloop, zoals beschadigde of ontbrekende spijlen, losstaande of onveilige leuning;
- 4° ongelijke aantreden of optreden in eenzelfde trap;
- 5° te smalle trap;
- 6° te steile trap;
- 7° ernstige fouten aan het loopvlak, zoals grote oneffenheden, niet horizontale treden, uitgesleten treden, beschadigde of ontbrekende afwerkingen en vervormingen;
- 8° onvoldoende vrije hoogte op de looplijn;
- 9° onvoldoende valveiligheid van de leuning en de borstweringen op de overlopen.

§5. De woningcontroleur quoteert trappen met aanhorigheden die niet aan de volgende vereisten voldoen:

- 1° een veilige evacuatie met een minimale vrije doorgangsbreedte van 60 cm is mogelijk;
- 2° de trap is veilig en comfortabel en is niet gevoelig steiler dan 45°, of de hoogte van de optrede is niet gevoelig groter dan de diepte van de aanrede. Hoogslapers kunnen ook toegankelijk zijn via steilere trappen of ladders, indien

deze voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in rubriek 171 bij de niet-zelfstandige woningen;

3° de vrije hoogte, gemeten vanaf de trapneus verticaal omhoog tot aan de bovenliggende hindernis, is niet gevoelig kleiner dan 180 cm;

4° borstweringen rond overlopen en trapleuningen voldoen aan volgende vereisten:

- a) zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- b) de onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- c) eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;
- d) indien aan alle andere vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm;
- e) indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.

§6. Het gebrek behoort tot categorie I als het een licht gebrek is dat in beperkte mate de veiligheid en het gebruikscomfort beïnvloedt, maar dat wel verholpen moet worden, om het risico op lichte kwetsuren te vermijden. Tot categorie I behoren in ieder geval volgende gebreken:

1° beperkte gebreken aan trap of leuning zoals een enkele oneffen trede onderaan de trap of een leuning die onderaan iets te ver begint;

2° iets te smalle trap;

3° een keldertrap is te steil of is niet voorzien van een leuning of handgreep;

4° het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar.

§7. Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het is een ernstig gebrek dat in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloedt, maar geen onmiddellijk gevaar betekent;

2° het veilig belopen van de trap vergt een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° in een overbrugbare zone van de trap zijn treden beschadigd of ontbrekend;

2° een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt;

3° leuningen of borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden;

4° beschadigde of deels losgekomen trapbekledingen;

5° een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap.

§8. Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het vormt een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners en gebruikers;

2° het belopen van de trap of het betreden van zijn directe omgeving is niet mogelijk zonder grote behoedzaamheid.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

1° ontbrekende trap naar woonfunctie of kelder;

2° meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden;

3° combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals te steil, losse trapbekleding, wankele leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

§9. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 49.

Hoofdstuk 18. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 18. Sanitaire functies/keukenfunctie

Afdeling 1. Algemeen

Art. 55. §1. In hoofdrubriek 18 beoordeelt de woningcontroleur de voorzieningen van de sanitaire functie, met name badkamer en wc, en van de keukenfunctie, op voorwaarde dat het lokaal waarin de functie is ingericht een minimum vrije hoogte heeft van 180 cm, gemeten vanaf de afgewerkte vloer. Om in aanmerking te komen voor de bezettingsnorm blijft echter een minimum hoogte van 220 cm vereist.

De beoordeling van de sanitaire functies en keukenfunctie betreft:

- 1° de hoogte van het lokaal waarin de functie is ingericht;
- 2° de aanwezigheid van drinkbaar leiding-, grond-, put- of regenwater in de keukenfunctie en een volledig leidingnet dat bestaat uit materialen die bestemd zijn voor waterverdeling, waarbij loden leidingen niet toegestaan zijn voor de aanvoer van drinkwater en het geheel hygiënisch is.
- 3° de aanwezigheid en bruikbaarheid van de nodige toestellen in de diverse functies.

§2. Er is sprake van een keukenfunctie wanneer volgende drie elementen aanwezig zijn:

1° een gootsteen met toevoer van koud water en een aansluiting via een reukafsluiter op het rioleringsnet waarbij de gootsteen bestaat uit een spoelbak met afdruiptrek of ruimte voor een afdruiptrek;

2° leiding- of putwater dat geschikt is voor consumptie waarbij:

- a) leidingwater per definitie geschikt is voor consumptie;
- b) putwater geschikt is voor consumptie wanneer een geldig attest aanwezig is dat het opgepompte water drinkbaar is;

3° de mogelijkheid om een kooktoestel te plaatsen:

- a) ofwel ruimte voor een elektrische kookplaat en een geaard stopcontact;
- b) ofwel ruimte voor een gaskookplaat en een gasaansluiting of plaats voor een gasfles.

§3. Er is sprake van een badfunctie wanneer er een lig-, zit- of stortbad aanwezig is, voorzien van een toevoer van koud en warm water en aangesloten op het rioleringsnet.

§4. Er is sprake van een toiletfunctie wanneer er een toilet aanwezig is met waterspoeling, een reukafsluiter en een aansluiting op het rioleringsnet.

§5. Een gebrek aan een afvoerleiding zal leiden tot het quoteren van de rubriek "met gebreken" onder de overeenstemmende functie.

Een gebrek aan een algemene afvoerleiding in de kelder kan leiden tot het quoteren van alle functies die aan deze gebrekkige afvoerleiding gekoppeld zijn.

§6. Enkel bij zeer zware gebreken en wanneer een normaal gebruik van de functies niet meer mogelijk is, wordt de overeenstemmende functie als niet aanwezig beoordeeld.

§7. Het ontbreken van een reukafsluiter bij een gootsteen, bad, lavabo en wc wordt gequoteerd als een gebrek. Een reukafsluiter is een verbinding van vaste buizen, zodanig opgebouwd dat daarin steeds een hoeveelheid vloeistof blijft staan, zodat gassen van het ene leidingdeel niet naar het andere leidingdeel kunnen stromen en er geen geurhinder ontstaat. Soepele leidingen worden niet beschouwd als reukafsluiter.

§8. Bij het aantreffen van loden afvoerleidingen volstaat een bijkomende opmerking in de overeenstemmende rubriek.

Afdeling 2. Rubriek 181: lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

Art. 56. §1. In rubriek 181 beoordeelt de woningcontroleur de lavabo in de woning. Indien de lavabo beschadigd is of gebreken vertoont, wordt deze rubriek aangevinkt.

De woningcontroleur beoordeelt rubriek 181 in samenhang met rubriek 182 en quoteert gebreken aan de lavabo enkel als ook de gootsteen ontbreekt of als de gootsteen in die mate gebreken vertoont dat hij als onbestaand wordt beschouwd.

Een lavabo of wastafel is een tegen of aan de wand bevestigd of in of op een werkblad of meubel aangebracht toestel, vervaardigd uit sanitair porselein, kunststof, roestvrij of geëmailleerd staal en is bestemd voor persoonlijke hygiëne.

Indien een gootsteen aanwezig is, al dan niet met gebreken, dan wordt verondersteld dat deze ook dienst kan doen als lavabo, en kan rubriek 181 niet aangevinkt worden

§2. Mogelijke gebreken aan de lavabo die in rubriek 181 worden gequoteerd zijn:

- 1° er is geen reukafsluiter;
- 2° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;
- 3° de toevoer- of afvoerleidingen lekken;
- 4° de lavabo is fysiek niet aanwezig of zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is;
- 5° de lavabo is niet aangesloten op de watertoevoer;
- 6° de lavabo is niet aangesloten op een afvoerleiding naar de afvoerinstallatie;
- 7° de lavabo vertoont een beperkte maar hinderlijke beschadiging;
- 8° de lavabo hangt los van de muur;
- 9° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op de lavabo of deze is defect.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 50.

Afdeling 3. Rubriek 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

Art. 57. §1. In rubriek 182 beoordeelt de woningcontroleur de keukenfunctie, de opstelling van een gootsteen en de aanwezigheid van de kookmogelijkheid. Indien een gootsteen of kookmogelijkheid ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 182 aangevinkt.

De woning beschikt enkel over een kookmogelijkheid indien het lokaal met de keukenfunctie bereikbaar is via interne doorgangen in de woning zonder gebruik te moeten maken van de buitenomgeving.

§2. Een keukenfunctie is niet aanwezig als aan één van de volgende vereisten niet is voldaan:

- 1° er is een gootsteen geplaatst: een stenen, metalen of kunststof spoelbak met ruimte voor een afdruiptrek of werkblad;
- 2° het leiding- of putwater in de keuken is geschikt voor consumptie, al dan niet door tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen;
- 3° het leidingnet voor drinkwater na de watermeter bestaat uit materialen geschikt voor waterverdeling waarbij loden leidingen zijn niet toegestaan;
- 4° het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;
- 5° er is voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen.

§3. De keukenfunctie is niet aanwezig als geen enkele vorm van energietoevoer zoals gas of een geaard stopcontact, aanwezig is om een kooktoestel aan te sluiten. Het gebruik van toestellen op propaan of butaan komt enkel in aanmerking als de nodige ruimte beschikbaar is om het toestel en de gasfles veilig te kunnen plaatsen.

§4. Een gootsteen is niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

- 1° de gootsteen is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of is zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is;
- 2° de gootsteen is niet aangesloten op de toevoer van drinkwater;
- 3° de gootsteen is niet aangesloten op een afvoerleiding;
- 4° er is geen reukafsluiter aanwezig.

§5. De gootsteen vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- 1° de gootsteen vertoont een beperkte, hinderlijke beschadiging;
- 2° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op de gootsteen of deze is defect;
- 3° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;
- 4° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;
- 5° een of meerdere van de toevoerleidingen lekken;
- 6° er zijn loden toevoerleidingen aanwezig.

§6. Het gebrek behoort tot categorie II, als het toestel gebreken vertoont maar bruikbaar blijft.

§7. Het gebrek behoort tot categorie III als een gootsteen in de woning niet aanwezig is, of als de gebreken aan de gootsteen zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is.

Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 51.

Afdeling 4. Rubriek 183: lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

Art. 58. §1. In rubriek 183 beoordeelt de woningcontroleur de badkamerfunctie.

Een lig-, zit- of stortbad is een essentieel onderdeel van elke woning. Indien dit ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 183 aangevinkt.

Indien de badkamerfunctie in de woning aanwezig is, maar niet vorstvrij is opgesteld, wordt dit gequoteerd in rubriek 184.

§2. Een badkamerfunctie is niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

- 1° het lig-, zit- of stortbad is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;
- 2° de badkamerfunctie is niet bereikbaar zonder dat de bewoner de buitenomgeving betreedt;
- 3° het lig-, zit- of stortbad is niet aangesloten op de watertoevoer met zowel koud als warm water;
- 4° het lig-, zit- of stortbad is niet aangesloten op een afvoerleiding;
- 5° er is geen reukafsluiter aanwezig.

§3. Een badkamerfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- 1° het lig-, zit- of stortbad vertoont een ernstige beschadiging maar is wel bruikbaar;
- 2° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het lig-, zit- of stortbad of deze is defect;
- 3° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;
- 4° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;
- 5° een of meerdere van de toevoerleidingen lekt.

§4. Een lig-, zit- of stortbad met gebreken behoort tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft.

§5. Het ontbreken van een lig-, zit- of stortbad in de woning, of gebreken daaraan die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is, zijn gebreken van categorie III.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 52.

Afdeling 5. Rubriek 184: badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

Art. 59. §1. Om een minimaal thermisch comfort te bieden, is het noodzakelijk dat de badkamerfunctie in de woning ondergebracht is in een vorstvrij en verwarmbaar lokaal. Indien dit niet het geval is, wordt rubriek 184 aangevinkt.

Indien de badkamerfunctie enkel via een buitenruimte, zelfs al is die overdekt, bereikbaar is, wordt de badkamerfunctie als niet aanwezig beschouwd en wordt rubriek 183 aangevinkt.

§2. Onder badkamerfunctie wordt verstaan de functionaliteit van de toestellen die de bewoners toelaten zich te wassen. De badkamerfunctie vereist niet noodzakelijk een specifiek daarvoor bedoeld lokaal. Indien zich in de woning een lig-, zit- of stortbad bevindt, al dan niet in een badkamer, dan is aan de minimale vereisten van de badkamerfunctie voldaan.

§3. Een ingesloten badkamer wordt als vorstvrij beschouwd. Dat er geen verwarming is of geen bijverwarming correct kan worden aangesloten is geen reden tot quotering.

Als een badkamer onder een niet-geïsoleerd dak ligt, betekent dit niet automatisch dat de ruimte niet vorstvrij zou zijn: indien de badkamer binnen het volume van de woning ligt en grenst aan andere lokalen, dan wordt de badkamer beschouwd als vorstvrij en verwarmbaar.

Als een stortbad zich in een aanbouw achter de woning bevindt in een ruimte die is afgedekt met golfplaten uit kunststof, is de ruimte niet vorstvrij en verwarmbaar.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 53.

§5. Indien een badkamer enkel via een buitenruimte bereikbaar is, wordt steeds gequoteerd in categorie III van rubriek 183 wegens het niet aanwezig zijn van de badfunctie, ook al is er verwarming of isolatie aanwezig.

Wanneer rubriek 184 wordt aangevinkt, is quotering in de rubrieken betreffende energetische prestatie nog mogelijk, met name in rubriek 251 voor de dakisolatienorm en rubriek 252 voor de dubbelglasnorm.

Afdeling 6. Rubriek 185: privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

Art. 60. §1. In rubriek 185 beoordeelt de woningcontroleur het WC-toestel. Een toilet is een essentieel onderdeel van elke woning. Indien het toilet ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 185 aangevinkt.

Als het lokaal voor het toilet niet volledig afgescheiden is van ruimtes met woon- of keukenfunctie wordt dit beoordeeld in rubriek 186.

Een toilet is een op de vloer staand of aan de wand hangend toestel, doorgaans vervaardigd uit sanitair porselein of keramiek en is bestemd voor het opvangen en wegspoelen van urine en ontlasting.

Slechts één functionerende wc in of aansluitend bij de woning is vereist. Als een woning over meerdere toiletten beschikt, is het voldoende dat één toestel voldoet. Als de woningcontroleur aan een bijkomend toilet tekortkomingen vaststelt, maakt de woningcontroleur wel een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen. Indien het gebrek aan een bijkomend toilet ernstig is en hinder veroorzaakt, wordt wel gequoteerd.

§2. De woningcontroleur quoteert een toilet als niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

- 1° het sanitaire toestel is fysiek niet aanwezig of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;
- 2° het toilet bevindt zich niet in of aansluitend bij de woning zodat de bewoner het droog kan bereiken;
- 3° het toestel wordt gedeeld met een publiek toegankelijke plaats;
- 4° het toestel is niet aangesloten op de watertoevoer;
- 5° het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding;
- 6° er is geen reukafsluiter aanwezig.

§3. De toiletfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- 1° het toestel vertoont een ernstige beschadiging maar is nog bruikbaar;
- 2° de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt;
- 3° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;
- 4° de toevoerleiding lekt;
- 5° het spoelmechanisme is defect.

§4. Gebreken aan het toilet behoren tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft.

§5. Het ontbreken van een toilet in of bij de woning, of gebreken aan dat toilet die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is, zijn gebreken van categorie III.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 54.

Afdeling 7. Rubriek 186: het toilet is niet afgescheiden van woon- / keukenfunctie

Art. 61. §1. Rubriek 186 wordt aangevinkt als het toilet niet in een ruimte is geplaatst die volledig is afgescheiden van ruimtes met een keuken- of een woonfunctie.

Een verluchttingsrooster onderaan de deur wordt aanvaard, net zoals een gleuf van ongeveer 1 cm tussen vloer en deurblad, op voorwaarde dat er vanuit de toiletfunctie een rechtstreekse verluchting naar de buitenlucht aanwezig is.

§2. Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 186 zijn:

- 1° het toilet staat vrij opgesteld in een woonlokaal of keuken;
- 2° een wand tussen de toiletruimte en de woon-/keukenfunctie ontbreekt;
- 3° een wand tussen de toiletruimte en de woon-/keukenfunctie vertoont openingen;
- 4° de deur van de toiletruimte ontbreekt;
- 5° de deur sluit de toiletruimte onvoldoende af;
- 6° de deur zelf sluit niet voldoende af.

§3. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 55.

Hoofdstuk 19. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 19. Elektriciteit

Afdeling 1. Algemeen

Art. 62. In hoofdrubriek 19 beoordeelt de woningcontroleur de elektrische installatie binnen de woning op het vlak van minimale comfortvereisten voor de bewoners en op het vlak van veiligheid. Vastgestelde gebreken die mogelijk een invloed hebben buiten de woning worden in rubriek 51 gequoteerd.

Afdeling 2. Rubriek 191: geen stopcontact in de functie leefkamer

Art. 63. §1. In rubriek 191 beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van één stopcontact in de ruimte die als leefkamer wordt gebruikt, aanwezig is.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er één stopcontact in de functie leefkamer aanwezig is. Is dit niet het geval, of werkt het stopcontact niet, dan wordt dit in deze rubriek als gebrek aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt. Een niet functionerend stopcontact of een stopcontact dat niet volgens de regels van de kunst is uitgevoerd, wordt als onbestaand beschouwd.

§3. Het stopcontact in de leefkamer hoeft niet geaard te zijn. Als toestellen van categorie I in de leefkamer aangesloten zijn op een niet-geaard stopcontact wordt dit als gebrek in rubriek 51 of rubriek 195 gequoteerd.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 56.

Afdeling 3. Rubriek 192: geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties

Art. 64. §1. In rubriek 192 beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van één stopcontact in de ruimten die als slaapkamer worden gebruikt, aanwezig is.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er één stopcontact in elke functie slaapkamer, hierin begrepen een slaaphoek in de leefruimte, aanwezig is. Is dit niet het geval, of werkt het stopcontact niet, dan wordt dit als gebrek

aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt.

§3. Het stopcontact in de slaapkamerfunctie hoeft niet geaard te zijn. Als toestellen van categorie I in de functie slaapkamer aangesloten zijn op een niet-geaard stopcontact wordt dit als gebrek in rubriek 51 of rubriek 195 gequoteerd.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 57.

Afdeling 4. Rubriek 193: geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen

Art. 65. §1. In rubriek 193 beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de ruimte waar een keukenfunctie is ingericht, aanwezig is.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keukenfunctie aanwezig zijn. Is dit niet het geval, of werkt een stopcontact niet, dan wordt dit als gebrek aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt.

§3. In de keukenfunctie is het belangrijk dat de twee stopcontacten geaard zijn. Wanneer er twee stopcontacten aanwezig zijn, maar deze zijn niet geaard, wordt dit als gebrek in deze rubriek gequoteerd. Om vast te stellen of aarding aanwezig is, wordt een meettoestel gebruikt.

§4. De twee geaarde vrije stopcontacten dienen bruikbaar te zijn en ook bereikbaar. Een stopcontact dat zich in een kast of achter een wandmeubel bevindt, komt niet in aanmerking. De term 'bereikbaar' betekent dat de stopcontacten boven het aanrecht of in de onmiddellijke nabijheid ervan dienen te zitten. Een stopcontact is bruikbaar als er geen vast elektrisch toestel op aangesloten is.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 58.

Afdeling 5. Rubriek 194: in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt

Art. 66. §1. In rubriek 194 beoordeelt de woningcontroleur of het minimale comfort van een lichtpunt aanwezig is in ieder woonlokaal, met name de leefkamer, de keuken en de slaapkamers, en in ieder sanitair lokaal, met name badkamer en toilet.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er een elektrisch lichtpunt aanwezig is in elke leefruimte, keuken en slaapkamer en in elke badkamer en toilet. Het is niet noodzakelijk dat er effectief een lamp aanwezig is, maar de lichtkring, bestaande uit een schakelaar die minstens een fitting of armatuur kan bedienen, moet aanwezig zijn. Zodra de bedrading eindigt op een kroonsteentje, waarop een fitting kan worden aangesloten, is het lichtpunt aanwezig.

§3. In een grote ruimte of een ruimte met een onregelmatige vorm kan een extra lichtpunt noodzakelijk zijn en kan het ontbreken ervan als gebrek in deze rubriek aangevinkt worden.

Afdeling 6. Rubriek 195: indicatie van een risico op elektrocutie

Art. 67. §1. In rubriek 195 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie op het vlak van elektrocutiegevaar, specifiek binnen in de

woning. Een indicatie van een risico op elektrocutie buiten de eigenlijke woning wordt niet in rubriek 195, maar steeds in rubriek 51 gequoteerd.

§2. Als de woning samenvalt met het gebouw worden alle gebreken aan de elektrische installaties, zowel met betrekking tot elektrocutie als brand, beoordeeld in rubriek 51 en niet in rubriek 195.

§3. De bepalingen van artikel 21 zijn van overeenkomstige toepassing.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 59.

Hoofdstuk 20. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 20. Verwarming

Afdeling 1. Rubriek 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer

Art. 68. §1. In rubriek 201 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in een leefkamer.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of er al dan niet een vast verwarmingsapparaat in een leefkamer aanwezig is.

§3. De vereisten waaraan voldaan dient te zijn om van de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat te kunnen spreken, zijn de volgende:

1° het apparaat is door zijn plaatsing vast verbonden met de woning;

2° het apparaat is geschikt, en op het moment van de controle in staat om de ruimtetemperatuur gevoelig te verhogen. Het heeft een vermogen dat in overeenstemming is met de ruimte die het verwarmt.

§4. De beoordeling door de woningcontroleur gebeurt louter visueel. Er wordt geen vermogensberekening gemaakt.

§5. Het louter ontbreken van brandstof of elektriciteit leidt niet tot quoterings als gebrek, indien het verwarmingsapparaat aanwezig is en op zich wel functioneert.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 60.

Hoofdstuk 21. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 21. Licht

Afdeling 1. Rubriek 211: natuurlijke verlichting

Art. 69. §1. In rubriek 211 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van natuurlijke verlichting van de woning.

Verluchting wordt afzonderlijk gequoteerd in de rubrieken 222-226 in hoofdrubriek 22 luchtkwaliteit.

§2. De woningcontroleur beoordeelt of er voldoende lichtinval is via ramen, dakvlakramen of lichtkoepels. Pas in tweede instantie, wanneer blijkt dat het woonlokaal te weinig natuurlijk licht krijgt via deze weg, beoordeelt de woningcontroleur de relatie tussen de oppervlakte van de beglazing van de ramen en de vloeroppervlakte van het woonlokaal. De totale glasoppervlakte van de ramen in een woonlokaal mag niet gevoelig lager liggen dan 1/12 van de nettovloeroppervlakte van dat lokaal. Dit geldt ook voor dakvlakramen of lichtkoepels, maar omdat deze ramen proportioneel veel meer lichtinval toelaten omwille van hun positie in het dak wordt hier de totale raamopening in rekening gebracht en niet louter de glasoppervlakte. Bij een te klein totaal glasoppervlak of raamopening kan de woningcontroleur in beperkte mate rekening houden met lichtinval via lichtkokers of -tunnels, die in ieder geval ondergeschikt dient te zijn.

§3. In de leefkamer is naast natuurlijke verlichting als vermeld in paragraaf 2, ook uitzicht naar buiten een noodzakelijke vereiste in rubriek 211. Als de leefkamer niet beschikt over een raam waardoor men rechtopstaand horizontaal naar buiten kan kijken, is niet voldaan aan de vereiste minimale lichtinval.

§4. Ingesloten middenruimtes kunnen in aanmerking genomen worden als leefkamer of slaapkamer indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

1° wanneer de deuren van het ingesloten lokaal gesloten zijn, valt nog steeds voldoende onrechtstreeks natuurlijk licht binnen in dit lokaal via een opening of een (semi-)doorzichtig binnenraam of -deur;

2° die opening, binnendeur of -raam heeft minimaal de grootte van een deuropening en staat in directe verbinding met een naastgelegen ruimte die wel voldoende rechtstreeks natuurlijk licht krijgt via buitenramen of -deuren.

§5. Als een leefkamer of slaapkamer duidelijk onvoldoende natuurlijke verlichting krijgt en dit wordt gestaafd door een te kleine verhouding raamoppervlakte/kameroppervlakte, behoort het gebrek tot categorie I.

Als in de leefkamer geen uitzicht via ramen mogelijk is, behoort het gebrek tot categorie I, ook al is er voldoende natuurlijke lichtinval in de ruimte.

Als zowel in de leefkamer als in één of meerdere slaapkamers onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig is, worden beide subrubrieken aangevinkt.

§6. Indien de woningcontroleur niet alleen vaststelt dat er onvoldoende lichtinval is in de leefkamerfunctie en slaapkamerfuncties, maar ook vaststelt dat de totale glasoppervlakte van alle ramen in de leefkamer en slaapkamers van de woning boven het maaiveld kleiner is dan 1 m², wordt enkel categorie II in die subrubriek aangevinkt en niet de twee subrubrieken betreffende onvoldoende lichtinval in de functie leefkamer en de slaapkamerfuncties.

§7. Indien er geen enkele natuurlijke verlichting mogelijk is in de woning wordt enkel categorie III aangevinkt in de subrubriek "geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning".

§8. Het gebrek behoort tot categorie II als de totale glasoppervlakte in de woonlokalen, boven het maaiveld, zowel verticaal als schuin, kleiner is dan 1 m².

§9. Het gebrek behoort tot categorie III als er in de volledige woning geen enkele mogelijkheid tot natuurlijke verlichting aanwezig is.

§10. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 61.

§11. Onvoldoende of ontbrekende natuurlijke verlichting in andere lokalen of functies zoals keuken, badkamer, toilet, gangen, bergingen en wasplaatsen kan niet gequoteerd worden

Afdeling 2. Rubriek 212: plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

Art. 70. §1. In rubriek 212 beoordeelt de woningcontroleur het hoogteverschil tussen het plafond in de woonlokalen en het maaiveld.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de hoogte van het plafond in de woonlokalen op minder dan 1 meter boven het maaiveld ligt, en meet dit in geval van twijfel na.

§3. De woningcontroleur quoteert het gebrek in rubriek 212 als het plafond in een of meerdere woonlokalen op minder dan één meter boven het maaiveld ligt.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 62.

Hoofdstuk 22. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 22. Luchtkwaliteit

Afdeling 1. Algemeen

Art. 71. In elk woonlokaal en in elke sanitaire functie is minstens één van de twee volgende mogelijkheden tot verluchten aanwezig:

1° minstens één raam in de betrokken ruimte kan opengezet worden, zodat voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen;

2° er is een verluchtingsrooster in de betrokken ruimte waarlangs voldoende verse buitenlucht binnenkomt of waarlangs de vervuilde of vochtige lucht wordt afgevoerd.

Art. 72. Er is voldoende verluchting gerealiseerd als de woning is uitgerust met een correct geïnstalleerd en functionerend ventilatiesysteem.

Art. 73. §1. Een buitenraam dat kan opengezet worden in draai- of kipstand zorgt voor voldoende toevoer van buitenlucht of afvoer van vervuilde of vochtige binnenlucht. Gaten, kieren en buitendeuren worden niet beschouwd als verluchtingsmogelijkheid.

§2. Buitendeuren die bedoeld zijn om de woning te betreden worden niet beschouwd als een verluchtingsmogelijkheid, tenzij deze voorzien zijn van een opengaand raamdeel dat op een veilige wijze kan openstaan. Een balkondeur of een keukendeur die uitkomt op een afgesloten koer wordt wel aanvaard.

§3. Raamroosters of muurrooster kunnen worden beschouwd als verluchtingsmogelijkheid als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het rooster staat rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht;

2° in een muurrooster dat bestaat uit meerdere onderdelen, zoals een buitenrooster, een binnenrooster en een verbinding tussen beide, mag geen enkel onderdeel de luchtstroom hinderen;

3° de toevoer of afvoer over een lang traject heeft over de ganse lengte een voldoende diameter om eventuele drukverliezen op te vangen.

Andere types roosters dan raam- of muurroosters kunnen aanvaard worden, mits ze duidelijk voor voldoende luchttoevoer of -afvoer zorgen.

Een rooster hoeft niet afgesloten te kunnen worden en ook een regeling met verschillende standen is niet noodzakelijk.

§4. Een lichtkoepel kan ook als verluchting van het lokaal dienst doen als er geen andere mogelijkheid is en indien deze voldoende mogelijkheid tot verluchting biedt.

§5. De woningcontroleur kijkt visueel na of er in de betrokken lokalen voldoende verluchting mogelijk is door aanwezigheid van een opengaand raam, een verluchtingsrooster of een ventilatiesysteem.

Bij twijfel of de verluchting functioneert, kan gecontroleerd worden of het raam effectief geopend kan worden en of er voelbaar lucht doorheen het verluchtingsrooster kan stromen.

Afdeling 2. Rubriek 221: er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting

Art. 74. §1. In rubriek 221 beoordeelt de woningcontroleur het geheel van de verluchting van de leefkamer en de slaapkamers en ook die van de ganse woning met alle woonlokalen en keuken- en sanitaire functies.

§2. De woningcontroleur quoteert enkel in rubriek 221 indien in dezelfde woning:

- 1° ofwel geen enkele mogelijkheid is om te verluchten in deze zin dat er geen enkel woonlokaal, keuken of sanitair lokaal in de woning is waar verluchting mogelijk is;
- 2° ofwel in zowel de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchting mogelijk is.

§3. Als zowel in de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchtingsmogelijkheid aanwezig is, behoort het gebrek tot categorie II.

§4. Als er in de hele woning onvoldoende verluchtingsmogelijkheid aanwezig is, niet alleen in de leefkamer en de slaapkamers, maar ook in keuken, badkamer en toilet, behoort het gebrek tot categorie III.

Afdeling 3. Rubriek 222. er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer

Art. 75. §1. In rubriek 222 beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de leefkamer.

§2. Indien onvoldoende verluchting mogelijk is in de leefkamer, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in alle slaapkamers, dan wordt niet rubriek 222 en rubriek 223 aangevinkt, maar wel rubriek 221.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de leefkamer als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd indien geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de leefkamer voorhanden is, zijn:

- 1° geen enkel raam in de leefkamer kan veilig geopend worden;
- 2° luchtdoorstroming via een geopend raam wordt sterk gehinderd;
- 3° een verluchtingsrooster ontbreekt;
- 4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;
- 5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de leefkamer mogelijk is;
- 6° luchttoevoer bereikt de leefkamer niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 63.

Afdeling 4. Rubriek 223. er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapfuncties

Art. 76. §1. In rubriek 223 beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de slaapkamer.

§2. Indien onvoldoende verluchting mogelijk is in alle slaapkamers, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer, dan wordt niet rubriek 222 en rubriek 223 aangevinkt, maar wel rubriek 221.

§3 De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in één of meer slaapkamers als een gebrek.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 64.

Afdeling 5. Rubriek 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken

Art. 77. §1. In rubriek 224 beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de keukenfunctie.

§2. Een dampkap komt niet in aanmerking als mogelijkheid tot verluchting.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de keuken als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de keuken voorhanden is, zijn:

- 1° geen enkel raam of buitendeur in de keuken kan veilig geopend worden;
- 2° luchtdoorstroming via een geopend raam of buitendeur wordt sterk gehinderd;
- 3° een verluchtingsrooster ontbreekt;
- 4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;
- 5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de keuken mogelijk is;
- 6° het luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 65.

Afdeling 6. Rubriek 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer

Art. 78. §1. In rubriek 225 beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de badkamerfunctie.

§2. Wanneer een wc- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting van dit lokaal zowel rubriek 225 als rubriek 226 aangevinkt.

Wanneer zich in de badkamer ook een toilet bevindt en in de deur of de wand zijn verluchtings- of doorstroomroosters voorzien die uitkomen in een woonlokaal of een keuken en er is in de badkamer geen verluchting naar buiten aanwezig, wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de badkamer als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de badkamer voorhanden is, zijn:

- 1° geen enkel raam in de badkamer kan geopend worden;
- 2° luchtdoorstroming via een geopend raam of buitendeur wordt sterk gehinderd;
- 3° een verluchtingsrooster ontbreekt;
- 4° luchtdoorstroming via een verluchtingsrooster wordt sterk gehinderd;
- 5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de badkamer mogelijk is;
- 6° het luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 66.

Afdeling 7. Rubriek 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC

Art. 79. §1. In rubriek 226 beoordeelt de woningcontroleur de verluchtingsmogelijkheid in de wc-functie.

§2. Wanneer een wc- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting van dit lokaal zowel rubriek 226 als rubriek 225 aangevinkt.

Wanneer in een wc verluchtungs- of doorstroomroosters voorzien zijn die uitkomen in een woonlokaal of een keuken en er is in het wc geen verluchting naar buiten aanwezig, wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186.

§3. De woningcontroleur quoteert het ontbreken van verluchting of onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de wc als een gebrek.

§4. Mogelijke gebreken aan de verluchtingsmogelijkheid die gequoteerd worden als er geen andere aanvaardbare verluchtingsmogelijkheid in de wc voorhanden is, zijn:

- 1° geen enkel raam in de wc kan geopend worden;
- 2° luchtdoorstroming via een geopend raam wordt sterk gehinderd;
- 3° een verluchtungsrooster ontbreekt;
- 4° luchtdoorstroming via een verluchtungsrooster wordt sterk gehinderd;
- 5° het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de wc mogelijk is;
- 6° het luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 67.

Afdeling 8. Rubriek 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging

Art. 80. §1. In rubriek 227 beoordeelt de woningcontroleur het risico op CO-vergiftiging voor alle vertrekken die deel uitmaken van de woning.

§2. De woningcontroleur beoordeelt voor de lokalen met functies opgenomen in rubrieken 221-226 waarin een verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking is opgesteld, zowel de voor het toestel noodzakelijke toevoer van verbrandingslucht, als de verluchtungsvereiste voor de lokaalfunctie. Naast een quotering in rubriek 227, is een quotering in één of meerdere van de rubrieken 221-226 mogelijk.

§3. Een ernstig risico voor CO-vergiftiging vormen onder meer verwarmingstoestellen en waterwarmers die:

- 1° niet of niet correct verbonden zijn met een afvoer voor de verbrandingsgassen;
- 2° slecht geregeld, slecht geïnstalleerd of slecht onderhouden zijn;
- 3° verkeerd gebruikt worden;
- 4° in ruimten zijn opgesteld die te klein zijn of onvoldoende verlucht worden;
- 5° op een slecht trekkende schouw aangesloten zijn.

§4. De woningcontroleur maakt een inschatting van mogelijke risico's op CO-vergiftiging aan de hand van visuele waarnemingen op het vlak van:

- 1° het gebruik en de plaatsing van toestellen, rekening houdend met het toestel-type;
- 2° de aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen;
- 3° de afvoer van verbrandingsproducten;
- 4° de plaats van de uitmonding van de afvoerkanalen met natuurlijke trek;
- 5° de materialen voor de afvoer van verbrandingsproducten;
- 6° bijkomende gegevens in verband met gastoestellen type B.

§5. Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 227 zijn:

- 1° onvoldoende luchttoevoer in ruimtes met verbrandingstoestellen met open verbrandingskamer of met kamerluchtafhankelijke werking;
- 2° ondeskundige plaatsing en aansluiting van de toestellen;
- 3° niet verdichte aansluitingen van de rookgasafvoer met de schoorsteen;
- 4° bovendakse schoorsteen mondt uit in een zone van statische overdruk, of de uitmonding wordt gehinderd door naburige hindernissen zoals gebouwen en bomen;

- 5° ernstig beschadigde toestellen en onveilige toestellen;
- 6° een verkeerd gebruik van de toestellen;
- 7° een slechte of onvolledige verbranding herkenbaar aan de gele vlam;
- 8° toestellen gevoed door kolen of andere vaste brandstoffen zijn overgedimensioneerd waarbij de capaciteit van het toestel te groot is ten opzichte van de te verwarmen ruimte, waardoor een slechte verbranding ontstaat;
- 9° er is een dampkap met extractie naar buiten aangesloten op het afvoerkanaal waardoor onderdruk ontstaat;
- 10° er zijn toestellen aangesloten op hetzelfde rookkanaal die op verschillende brandstoffen werken;
- 11° er zijn atmosferische branders en branders met ventilator op eenzelfde schoorsteen aangesloten;
- 12° de beveiligingsinrichting is uitgeschakeld of onklaar gemaakt;
- 13° het afvoerkanaal buiten de woning is niet geïsoleerd;
- 14° de afvoer is overgedimensioneerd of gedeeltelijk belemmerd;
- 15° er zijn ernstige barsten, scheuren of beschadigingen aan de schoorsteen of schoorsteenmantel;
- 16° de schoorsteen of schoorsteenmantel is vochtig;
- 17° ondeskundig gebruik van de installaties.

§6. Het gebrek behoort tot categorie II, als een indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld, er voldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is en de beveiligingsinrichting van de aanwezige toestellen correct functioneert.

§7. Het gebrek behoort tot categorie III als een indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld en er onvoldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is of de beveiligingsinrichting van de aanwezige toestellen niet correct functioneert.

§8. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 68.

Hoofdstuk 23. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 23. Toegankelijkheid

Afdeling 1. Algemeen

Art. 81. In hoofdrubriek 23 beoordeelt de woningcontroleur de toegankelijkheid en afsluitbaarheid van de woning.

Afdeling 2. Rubriek 231: de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein

Art. 82. §1. In rubriek 231 beoordeelt de woningcontroleur de rechtstreekse toegankelijkheid van de onderzochte woning vanuit een gemeenschappelijke ruimte of vanaf het openbaar domein.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning rechtstreeks toegankelijk is vanaf het openbaar domein of vanuit een gemeenschappelijke ruimte.

§3. Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 231 zijn:

- 1° de woning is enkel bereikbaar via een andere woning;
- 2° de woning is enkel bereikbaar via een handelsruimte.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 69.

Afdeling 3. Rubriek 232: de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...)

Art. 83. §1. In rubriek 232 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de toegang tot de woning.

De toegang tot de woning is het traject dat de bewoner dient te volgen van zodra die het openbaar domein verlaat tot bij de voordeur van de woning.

§2. De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 232 ook de veilige toegankelijkheid van bij de woning horende terrassen, balkons en makkelijk bereikbare platte daken.

Gemeenschappelijke keldertrappen worden niet hier beoordeeld maar wel in rubriek 171.

§3. De woningcontroleur beoordeelt de toegang tot de woning op gebruiksgemak en veiligheid. Een eerste visuele controle biedt de woningcontroleur een zicht op:

- 1° de algemene toestand van het traject dat de toegang tot de woning vormt;
- 2° welke buitenruimten bedoeld of onbedoeld toegankelijk zijn;
- 3° de eventuele impact hiervan op andere woningen.

Bij het doorlopen van het traject naar de woning, indien dit veilig kan, let de woningcontroleur op:

- 1° de veilige beloopbaarheid van paden, opstappen en gangen;
- 2° voldoende doorgangsbreedte en -hoogte op het traject;
- 3° de veiligheid op terrassen, balkons en eventueel toegankelijke platte daken;
- 4° de aanwezigheid, hoogte en stevigheid van borstweringen;
- 5° de aandachtspunten omtrent trappen, leuning, overlopen en borstweringen die beoordeeld worden in rubriek 171;
- 6° de aandachtspunten omtrent toegangsdeuren die beoordeeld worden in rubriek 121.

§4. Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 232 zijn:

- 1° grote oneffenheden in betegeling of beplanking;
- 2° losliggende tegels of planken;
- 3° ontoereikende doorgangsbreedte of -hoogte op de toegang.

§5. Om voldoende veilig te zijn voldoet een borstwering aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de borstwering is stevig;
- 2° de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- 3° de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- 4° eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;
- 5° indien aan bovenstaande vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm.

Indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd. De woningcontroleur houdt rekening met de concrete en gehele situatie die zich op die plek voordoet.

§6. De woningcontroleur beoordeelt alle onderdelen van het traject dat leidt van het openbaar domein tot aan de inkomdeur van de woning, met inbegrip van:

- 1° verhardingen;
- 2° opstappen;
- 3° toegangstrappen en portalen;

- 4° gemeenschappelijke trappen en gangen;
- 5° vanuit de woning bereikbare, al dan niet overdekte, buitenruimten, zoals balkons, terrassen en toegankelijke platte daken.

Wanneer om redenen van brandveiligheid twee toegangen tot de woning noodzakelijk zijn, worden beide toegangen beoordeeld. Brandladders of andere alternatieve vormen van evacuatiweg worden niet beoordeeld.

§7. Het gebrek behoort tot categorie I als het een licht gebrek is dat in beperkte mate de veiligheid en het gebruikscomfort beïnvloedt, maar dat wel verholpen dient te worden om het risico op lichte kwetsuren te vermijden. Tot categorie I behoren in ieder geval:

- 1° men kan struikelen of haperen en zich bezeren bij een val;
- 2° een comfortabele beweeglijkheid wordt gehinderd;
- 3° vallende elementen kunnen voor lichte kwetsuren zorgen;

§8. Het gebrek behoort tot categorie II als het een ernstig fysiek letsel voor de gebruiker tot gevolg kan hebben. De technische maatregelen dienen in overeenstemming te zijn met de potentiële risico's. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° ontbrekende leuning bij beperkte hoogteverschillen;
- 2° ernstige gebreken aan beveiligingen zoals leuning en borstweringen bij beperkte hoogteverschillen;
- 3° ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden;
- 4° risico dat loszittende onderdelen van het gebouw omlaag vallen bij de al dan niet gemeenschappelijke toegang tot de woning en die voor zware kwetsuren kunnen zorgen.

§9. Het gebrek behoort tot categorie III als het een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of gebruikers vormt.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° een mogelijke val in een diepe of met vloeistof gevulde put;
- 2° het ontbreken van borstweringen rond duidelijk toegankelijke terrassen, daken of hoogten;
- 3° extreme gebreken aan borstweringen.

§10. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 70.

Afdeling 4. Rubriek 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

Art. 84. §1. In rubriek 233 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid bij lage ramen vanaf de eerste verdieping in de woning.

Lage ramen zijn ramen waarvan de onderzijde zich op het niveau van de vloer van de betrokken ruimte bevindt, of waarvan de vaste borstwering, meestal de muur, een beperkte hoogte heeft.

§2. Gebreken aan de ramen zelf worden niet beoordeeld in rubriek 233 maar wel in rubriek 121.

Gebreken aan borstweringen rond terrassen op verdieping en toegankelijke platte daken worden in rubriek 232 behandeld.

§3. De woningcontroleur beoordeelt de veiligheid van lage ramen vanaf de eerste verdieping visueel en meet daarbij niet systematisch de hoogte onder elk raam.

Wanneer de indruk bestaat dat er zich een onveilige situatie voordoet, kan de woningcontroleur indien nodig de werkelijke hoogte meten en noteren.

Een borstwering is voldoende veilig als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de borstwering is stevig en is ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- 2° de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- 3° eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;
- 4° indien aan bovenstaande vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm.

Als een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd. Ook bij lage opengaande ramen met een makkelijk bereikbaar en breed raamtablet telt de hoogte vanaf dit raamtablet.

De woningcontroleur houdt rekening met de nabijheid van een trap die het risico van een laag raam met ontbrekende of gebrekkige borstwering kan verhogen en met andere elementen zoals een bredere muur of een brede borstwering die het risico kunnen beperken.

§4. Het gebrek in rubriek 233 behoort tot categorie II, wanneer het een ernstig fysiek letsel voor de gebruiker tot gevolg kan hebben en de technische maatregelen niet in overeenstemming zijn met de potentiële risico's. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° ontbrekende borstweringen bij mits inspanning bereikbare plaatsen;
- 2° ernstige gebreken aan borstweringen bij beperkte hoogteverschillen;
- 3° ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden.

§5. Het gebrek in rubriek 233 behoort tot categorie III als het een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of gebruikers vormt. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° het ontbreken van borstweringen aan lage ramen;
- 2° extreme gebreken aan borstweringen.

§6. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 71.

Afdeling 5. Rubriek 234: een andere woning is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning

Art. 85. §1. In rubriek 234 beoordeelt de woningcontroleur de hinder die ontstaat wanneer een andere woning enkel kan worden betreden via de onderzochte woning.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning betreden dient te worden om een andere woning te kunnen bereiken. Dit is het geval als de toegangsdeur van een andere woning bereikbaar is via een ruimte die tot de onderzochte woning hoort. Hetzelfde geldt wanneer dit de enige manier is om een handelsruimte te bereiken.

Afdeling 6. Rubriek 235: de woning is niet slotvast afsluitbaar

Art. 86. §1. In rubriek 235 beoordeelt de woningcontroleur de mogelijkheid om de woning slotvast af te sluiten.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning slotvast door de bewoner kan afgesloten worden. De slotvaste afsluitbaarheid dient voor elke toegangsdeur tot de woning gewaarborgd te zijn.

§3. Er wordt een gebrek vastgesteld wanneer de woning niet correct en slotvast door de bewoner kan afgesloten worden. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° de woning kan niet afgesloten worden;
- 2° er is geen sleutel of slot voor de inkomdeur van de woning;
- 3° een ander of bijkomend slot zoals een hangslot verhindert een correcte slotvaste afsluiting van de woning.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 72.

Afdeling 7. Rubriek 236: de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

Art. 87. §1. In rubriek 236 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een brievenbus en een bel voor de woning.

§2. De woningcontroleur stelt visueel vast of de onderzochte woning beschikt over een brievenbus en een bel. Bij een eengezinswoning volstaat een deurklopper.

§3. De woningcontroleur quoteert in rubriek 236 de vaststelling van een gebrek bij het functioneren van brievenbus of deurbel. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° een brievenbus of deurbel ontbreekt;
- 2° de deurbel functioneert niet;
- 3° de brievenbus kan niet correct gebruikt worden;
- 4° het is onduidelijk welke bel of brievenbus voor een bepaalde bewoner dienstig is.

§4. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 73.

Hoofdstuk 24. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 24. Totale nettovloeroppervlakte woonlokalen

Afdeling 1. Algemeen

Art. 88. In hoofdrubriek 24 beoordeelt de woningcontroleur de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen van de woning.

Afdeling 2. Rubriek 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m²

Art. 89. §1. De woningcontroleur vindt rubriek 241 aan als berekening uitwijst dat de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner is dan 18 m².

§2. De nettovloeroppervlakte van de woonlokalen wordt bepaald door van elke ruimte met een afstandsmeter de breedte en diepte te meten tussen de afgewerkte muren en aan de hand daarvan voor elke ruimte de nettovloeroppervlakte te berekenen. Hierbij houdt de woningcontroleur ook rekening met de regels voor de berekening van de bezettingsnorm in artikel 96.

Hoofdstuk 25. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 25. Energetische prestatie

Afdeling 1. Algemeen

Art. 90. §1. In hoofdrubriek 25 beoordeelt de woningcontroleur de energetische prestatie van de woning.

§2. De woningcontroleur kijkt voorafgaandelijk na of er voor de betrokken woning een energieprestatiecertificaat (EPC) beschikbaar is.

Afdeling 2. Rubriek 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden

Art. 91. §1. De woningcontroleur vinkt rubriek 251 aan wanneer de woning niet de vereiste dakisolatie bezit, of wanneer de aanwezigheid ervan niet kan worden aangetoond.

§2. Alle daken van de woning worden beoordeeld, ongeacht hun locatie, aard of grootte. Een dak wordt hierbij geïnterpreteerd als de bovenste begrenzing van een gebouw met de buitenomgeving, die de volgende vormen kan aannemen:

- 1° een plat dak waarbij de schildelen van het dak minder dan 5° hellen;
- 2° een hellend dak waarbij de schildelen van het dak meer dan 5° hellen of gebogen zijn;
- 3° een geïsoleerde zoldervloer.

§3. De woningcontroleur beoordeelt niet de totale warmteweerstand van het volledige dakpakket, maar enkel de warmteweerstand van de isolatielaag of -lagen.

§4. Een dak beschikt over de vereiste minimale dakisolatie wanneer de in het dak aanwezige isolatielaag een warmteweerstand heeft die minstens 0,75 m²K/W bedraagt ($R \geq 0.75 \text{ m}^2\text{K/W}$).

§5. De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie in eerste instantie via het energieprestatiecertificaat (EPC), indien dit beschikbaar is. Indien geen energieprestatiecertificaat beschikbaar is, gebeurt deze beoordeling visueel. Voor de visuele vaststelling wordt abstractie gemaakt van de aard van het materiaal en wordt een dikte van minstens 3 cm als voldoende aanvaard.

De woningcontroleur voert geen destructief onderzoek uit om de aanwezigheid en dikte vast te stellen. Het staat de eigenaar evenwel vrij om de dakisolatie gedeeltelijk vrij te maken en op die manier aan te tonen dat aan de energetische prestatie op het vlak van dakisolatie voldaan is. Het voorleggen van facturen of een verslag van een deskundige om aan te tonen dat een dak over de vereiste dakisolatie beschikt volstaat enkel als dit gepaard gaat met het voorleggen van detailfoto's die de aanwezigheid van het isolatiemateriaal en de dikte ervan bevestigen.

Ongeacht of het EPC fysiek door de eigenaar of de huurder werd voorgelegd, maakt de woningcontroleur voor het vaststellen van de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie gebruik van een webservice via het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK).

§6. Het enige gebrek dat binnen deze rubriek kan worden vastgesteld is dat de warmteweerstand R van de isolatielaag in een of meerdere daken of een zoldervloer van de woning, kleiner is dan 0.75 m²K/W. Daken kleiner dan 2 m² worden buiten beschouwing gelaten.

§7. Indien via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan worden aangetoond dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de minimaal vereiste dakisolatie, dan kan deze rubriek niet worden aangevinkt.

§8. Voor het beoordelen van de energiescore houdt de woningcontroleur rekening met het type bebouwing. Dit wordt bepaald door de aanwezigheid van één of meerdere zijgevels van het gebouw op de perceelsgrens:

- 1° als geen enkele zijgevel samen valt met de perceelsgrens is er sprake van open bebouwing;
- 2° als één zijgevel geheel of gedeeltelijk samen valt met de perceelsgrens is er sprake van halfopen bebouwing, ook al staat er op het aanpalend perceel geen gebouw;

3° als beide zijgevels geheel of gedeeltelijk samenvallen met de perceelsgrens is er sprake van gesloten bebouwing, ook als staat er op de aanpalende percelen geen gebouw;
4° een appartement maakt minstens met één andere woning deel uit van een meergezinswoning.

§9. Het gebrek behoort tot categorie I als het zich voordoet over een oppervlakte van maximaal 16 m² dakoppervlak.

Het gebrek behoort tot categorie II als het zich voordoet over een oppervlakte van meer dan 16 m² dakoppervlak.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 74.

§10. Als er voor een huurwoning geen geldig EPC beschikbaar blijkt te zijn, maakt de woningcontroleur hierover een bijkomende opmerking in het technisch verslag.

Afdeling 3. Rubriek 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing

Art. 92. §1. In rubriek 252 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van dubbele beglazing.

§2. Alle ramen in de woonlokalen en de badkamer van de woning worden beoordeeld op de aanwezigheid van dubbele beglazing. Ook dakvlakramen in hellende daken en lichtkoepels in platte daken worden beoordeeld indien ze in een woonlokaal of badkamer voorkomen.

§3. De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van dubbele beglazing visueel en maakt daarbij geen onderscheid tussen verschillende types van dubbele beglazing. Driedubbele beglazing voldoet ook. De woningcontroleur houdt geen rekening met de isolatiewaarde van de beglazing.

§4. Voorzetbeglazing en voorzetramen worden aanvaard wanneer de voorzetbeglazing zelf of de beglazing in de voorzetramen dubbelwandig is.

§5. Het enige gebrek dat binnen rubriek 252 kan vastgesteld worden is het ontbreken van dubbele beglazing in de woonlokalen of badkamer van een woning.

De vereiste aanwezigheid van dubbele beglazing geldt voor alle ramen, dakvlakramen, lichtkoepels en verandadaken.

Als met toepassing van artikel 91, §§7-8, via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woonlokalen of badkamer, dan kan deze rubriek niet worden aangevinkt.

Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 75.

Hoofdstuk 26. Deel C: Woning - Hoofdrubriek 26. Veiligheids- en/of gezondheidsrisico's

Afdeling 1. Algemeen

Art. 93. §1. In hoofdrubriek 26 beoordeelt de woningcontroleur diverse veiligheids- of gezondheidsrisico's, specifiek binnen in de woning.

§2. Rubrieken 261 en 262 kunnen enkel worden gebruikt wanneer de vastgestelde gebreken zich voordoen binnen in de woning en geen enkele invloed hebben op het gebouw waarin zich nog andere woongelegenheden of andere functies bevinden.

§3. Een indicatie van een risico op elektrocutie in het gebouw maar buiten de eigenlijke woning wordt niet in hoofdrubriek 26, maar steeds in rubriek 51 gequoteerd.

Als de woning samenvalt met het gebouw zoals in een eengezinswoning, wordt niet hoofdrubriek 26 maar rubriek 82 gebruikt voor de rookmeldersverplichting en rubriek 83 voor andere veiligheids- en gezondheidsrisico's.

Afdeling 2. Rubriek 261: de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

Art. 94. §1. De woningcontroleur vindt rubriek 261 aan als er zich gebreken voordoen op het vlak van de rookmeldersverplichting binnenin de woning zelf, en enkel en alleen wanneer de woning niet samenvalt met het gebouw.

Wanneer woning en gebouw samenvallen gebeurt de beoordeling van deze gebreken in rubriek 82.

§2. Artikel 28, §2 en 3 is van toepassing.

Afdeling 3. Rubriek 262: andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico

Art. 95. §1. In rubriek 262 beoordeelt de woningcontroleur andere veiligheids- of gezondheidsrisico's, en enkel en alleen wanneer de woning niet samenvalt met het gebouw.

Wanneer woning en gebouw samenvallen beoordeelt de woningcontroleur deze gebreken in rubriek 83.

§2. De bepalingen van artikel 29, §2 en artikel 30 zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 27. Deel D. Bezettingsnorm

Afdeling 1. Algemeen

Art. 96. §1. De nettovloeroppervlakte van een woning is de som van de vloeroppervlakten van alle woonlokalen in de woning, gemeten tussen de begrenzende constructiedelen. Het is de oppervlakte gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten.

§2. De vloeroppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen behoort tot de nettovloeroppervlakte en wordt dus niet in mindering gebracht.

De oppervlakte ingenomen door een deur- en raamopening tot op de grond wordt in rekening gebracht wanneer die insprong een oppervlakte heeft groter dan 0,5m² en de hoogte van die opening minstens 180 cm bedraagt.

De vloeroppervlakte ingenomen door ingebouwde kastenwanden wordt meegerekend, mits de plafondhoogte ook daar minstens 220 cm bedraagt.

De vloeroppervlakte onder een trap wordt meegerekend zolang de vrije hoogte onder de trap 180 cm bedraagt.

Wanneer zich in een lokaal een mezzanine bevindt, wordt enkel de oppervlakte van het lokaal gerekend. Als zowel onder als boven de mezzanine een vrije hoogte van minstens 220 cm aanwezig is wordt de oppervlakte dubbel gerekend. In alle andere gevallen leidt de mezzanine niet tot een vergroting van de nettovloeroppervlakte van het lokaal.

§3. Voor het berekenen van de bezettingsnorm 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.

§4. Een niet verwarmbare veranda wordt niet als woonlokaal aanvaard.

Afdeling 2. Overbewoning

Art. 97. De woningcontroleur vergelijkt het aantal personen dat permanent, dit wil zeggen effectief en gewoonlijk, in de woning verblijft, met het aantal personen vermeld in het besluit over de bezettingsnorm in deel D van het technisch verslag. Als een overtal aan bewoners direct aanleiding is tot een veiligheids- of gezondheidsrisico, of als dit overtal in die bepaalde woning leidt tot menonwaardige omstandigheden, maakt de woningcontroleur hiervan melding in een omstandig verslag, met vermelding van het aantal personen dat op het adres ingeschreven is, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. De woningcontroleur beschrijft in detail de veiligheids- of gezondheidsrisico's of de menonwaardige omstandigheden die het gevolg zijn van de overschrijding van de bezettingsnorm.

Titel III Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen

Hoofdstuk 1. Algemeen

Art 98. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet zelfstandige woningen door een woningcontroleur.

In de mate dat er niet van afgeweken wordt in titel IV van dit besluit zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders door een woningcontroleur.

Art. 99. Een toilet-, bad- of keukenfunctie die enkel via de buitenomgeving bereikbaar is wordt niet in aanmerking genomen als een gemeenschappelijke functie.

Hoofdstuk 2. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 17. Trappen, overlopen, borstweringen

Afdeling 1. Rubriek 171. trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

Art. 100. §1. Als duidelijk is dat een normale trap met leuning zou leiden tot een belangrijk verlies van nuttige vloeroppervlakte in een studentenkamer, volstaat voor de toegang tot een hoogslaper, die vast gemonteerd is of de vorm heeft van een meubel, een trap die steiler is dan 45° of een veilige ladder, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de bovenkant van de matras van de hoogslaper, bevindt zich niet op meer dan twee meter boven de begane grond;
- 2° de trap of ladder is vast gemonteerd of stabiel vastgehaakt;

- 3° de begaanbaarheid biedt op elke trede of sport voldoende stabiliteit voor voeten en indien nodig ook voor de handen;
- 4° er is over de lengte van de trap of de ladder overal voldoende houvast;
- 5° de doorgangshoogte is overal voldoende zodat de trap of ladder in een vloeiende beweging kan gebruikt worden;
- 6° de tredehoogte is in overeenstemming met de steilte van trap of ladder en is niet gevoelig hoger dan 28 cm;
- 7° de breedte van de trap of ladder laat een veilige stand van voeten en handen toe en is niet gevoelig kleiner dan 40 cm;
- 8° het betreden van en uitstappen uit de hoogslaper kan steeds met voldoende stevige houvast en veilige steun voor de voeten en eventueel handen gebeuren;
- 9° onderaan is er voldoende ruimte om de trap of ladder veilig en comfortabel te betreden;
- 10° de begaanbaarheid wordt niet gehinderd door losliggende voorwerpen.

In dat geval hanteert de woningcontroleur niet de criteria van rubriek 171 voor zelfstandige woningen vermeld in artikel 54, maar de quoteringscriteria vermeld in paragraaf 2 tot 4.

§2. De woningcontroleur quoteert lichte gebreken in categorie I. Tot categorie I behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° beperkte gebreken aan trap of leuning en ladder zoals een enkele oneffen trede of sport of een leuning die onderaan iets te ver begint;
- 2° iets te smalle trap of ladder;
- 3° iets te hoge sporten;
- 4° het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar.

§3. Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het is een ernstig gebrek dat in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloedt, maar geen onmiddellijk gevaar betekenen;
- 2° het veilig belopen van de trap vergt een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° in een overbrugbare zone van de steilere trap of ladder zijn treden beschadigd of ontbrekend;
- 2° een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt;
- 3° leuning en borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden;
- 4° trap of ladder is niet of onvoldoende bevestigd;
- 5° te beperkte of onveilige op- of afstapruimte bovenaan de trap of ladder;
- 6° een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap of ladder.

§4. Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het vormt een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners en gebruikers;
- 2° het belopen van de trap of het betreden van zijn directe omgeving is niet mogelijk zonder grote behoedzaamheid.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- 1° ontbrekende trap of ladder naar hoogslaper;
- 2° ontbrekende bescherming tegen een val uit de hoogslaper of bij het verlaten van de trap of ladder bovenaan;

- 3° meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden;
- 4° combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals gladde treden, beperkte houvast, wankele leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

§5. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 76.

Hoofdstuk 3. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 18. Sanitair

Afdeling 1. Algemeen

Art. 101. In hoofdrubriek 18 beoordeelt de woningcontroleur de minimale comforteisen betreffende de sanitaire functies in de kamer.

Afdeling 2. Rubriek 181. lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

Art. 102. §1. In rubriek 181 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een lavabo in de kamer.

§2. Rubriek 181 wordt enkel aangevinkt indien in de kamer geen gootsteen aanwezig is, zelfs al heeft die gootsteen gebreken.

§3. Een lavabo of wastafel is een toestel dat tegen of aan de wand is bevestigd of dat in of op een werkblad of meubel is aangebracht, vervaardigd uit sanitair porselein, kunststof, roestvrij of geëmailleerd staal, en dat bestemd is voor persoonlijke hygiëne.

§4. Gebreken aan de lavabo behoren tot categorie I. Het ontbreken van de lavabo behoort tot categorie II, tenzij een gootsteen in de kamer aanwezig is.

§5. Een lavabo is niet aanwezig, tenzij een gootsteen in de kamer aanwezig is, in elk van de volgende gevallen:

- 1° de bij de lavabo noodzakelijke ruimte heeft een hoogte die lager is dan 180 cm;
- 2° het warm of koud stromend water aan de lavabo is niet drinkbaar omdat het geen leidingwater is, of omdat het van een andere oorsprong is en over geen geldig attest van drinkbaarheid beschikt;
- 3° het toestel is fysiek niet aanwezig;
- 4° het toestel is niet aangesloten op de watertoevoer;
- 5° het toestel is zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is;
- 6° er is geen reukafsluiter aanwezig;
- 7° het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding naar de afvoerinstallatie.

§6. De lavabo vertoont gebreken, tenzij een gootsteen in de kamer aanwezig is, in elk van de volgende gevallen:

- 1° het toestel vertoont beperkte, niet hinderlijke beschadiging;
- 2° het toestel hangt los van de muur;
- 3° er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het toestel of deze is defect;
- 4° de reukafsluiter is niet correct geplaatst;
- 5° de toevoer- of afvoerleidingen lekken.

§7. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 77.

Hoofdstuk 4. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 19. Elektriciteit

Afdeling 1. Algemeen

Art. 103. §1. In hoofdrubriek 19 beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie in de kamer op het vlak van minimale comfortvereisten voor de bewoners en op het vlak van veiligheid.

§2. Als de vastgestelde gebreken mogelijk een invloed hebben buiten de kamer wordt dit gebrek niet in hoofdrubriek 19, maar in rubriek 51 gequoteerd.

Afdeling 2. Rubriek 191: onvoldoende stopcontacten

Art. 104. §1. In rubriek 191 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een voldoende aantal stopcontacten in de leef- en slaapruijnte van de kamer.

§2. Wanneer de kamer beschikt over een interne keukenfunctie, is naast de stopcontacten die in de leef- en slaapruijnte van de kamer vereist zijn, nog minstens één bijkomend stopcontact voor en bij de keukenfunctie vereist. Dit stopcontact dient geaard en vrij te zijn en wordt beoordeeld in rubriek 292 bij de interne functies van de kamer.

§3. De stopcontacten in de leef- en slaapruijnte van de kamer hoeven niet geaard te zijn. Wanneer toestellen van klasse 1 worden aangesloten op een stopcontact in de kamer, dient dit stopcontact voorzien te zijn van een werkende aarding. Indien er geen aarding is voorzien, bestaat er een risico op elektrocutie via onrechtstreekse aanraking, en wordt rubriek 195 aangevinkt.

§4. De stopcontacten dienen vakkundig geïnstalleerd te zijn; indien dat niet het geval is, wordt het stopcontact niet in aanmerking genomen.

§5. Indien onvoldoende stopcontacten in de niet-zelfstandige woning aanwezig zijn, wordt dit als gebrek gequoteerd.

§6. Als er in minstens één woonlokaal van de kamer een stopcontact ontbreekt, behoort het gebrek tot categorie I.

§7. Als er geen twee stopcontacten in de woonlokalen van de kamer aanwezig zijn, behoort het gebrek tot categorie II.

Hoofdstuk 5. Deel C: Kamer – Hoofdrubriek 20. Verwarming

Afdeling 1. Rubriek 201. er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer

Art. 105. §1. In rubriek 201 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in de kamer. Indien een vast verwarmingsapparaat in de kamer ontbreekt, wordt dit als gebrek gequoteerd.

§2. Als een verwarmingsapparaat aanwezig is, maar het is geen centrale verwarming, geen luchtdicht toestel of geen elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit, dan wordt het toestel beschouwd als zijnde niet aanwezig.

§3. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 78.

Afdeling 2. Rubriek 227: aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van een risico op CO-vergiftiging

Art. 106. De aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel voor ruimteverwarming of de warmwaterproductie in de kamer wordt gequoteerd onder categorie II.

Hoofdstuk 6. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 23. Toegankelijkheid

Afdeling 1. Rubriek 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel

Art. 107. §1. In rubriek 236 beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een brievenbus en een bel voor de kamer.

§2. Er wordt een gebrek vastgesteld wanneer de woning niet over een brievenbus of een deurbel beschikt.

§3. Mogelijke gebreken zijn:

- 1° een brievenbus of deurbel ontbreekt;
- 2° de deurbel functioneert niet;
- 3° de brievenbus kan niet correct gebruikt worden;
- 4° het is onduidelijk welke bel of brievenbus voor een bepaalde bewoner dienstig is.

Hoofdstuk 7. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 24. Totale nettovloeroppervlakte woonlokalen

Afdeling 1. Rubriek 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen

Art. 108. §1. Enkel de woonlokalen van de kamer komen in aanmerking voor de berekening in deze rubriek.

§2. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 79.

Hoofdstuk 8. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 25. Energetische prestatie

Afdeling 1. Rubriek 252: de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing

Art. 109. §1. De woningcontroleur beoordeelt alle ramen in de woonlokalen en de badkamer van de kamer op de aanwezigheid van dubbele beglazing.

Ook dakvlakramen in hellende daken en lichtkoepels in platte daken worden beoordeeld als ze in een woonlokaal of badkamer voorkomen.

§2. Een niet limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 80.

Hoofdstuk 9. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 27. Toiletfunctie

Afdeling 1. Rubriek 271. toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)

Art. 110. De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de toiletfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

Hoofdstuk 10. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 28. Badfunctie

Afdeling 1. Rubriek 281. lig-, zit-, of stortbad (met aanvoer warm en koud water)

Art. 111. De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de badfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

Hoofdstuk 11. Deel C. Kamer – Hoofdrubriek 29. Keukenfunctie

Afdeling 1. Rubriek 291. gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

Art. 112. §1. De woningcontroleur quoteert de afwezigheid van de keukenfunctie in de kamer niet, als deze functie in de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

§2. De keukenfunctie is aanwezig in de kamer als al de volgende voorzieningen aanwezig zijn:

- 1° een gootsteen met afdruiptrek of werkblad;
- 2° drinkbaar water;
- 3° afvoer via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;
- 4° voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen.

§3. Een niet-limitatieve lijst van concrete toepassingsgevallen is opgenomen in bijlage 81.

Afdeling 2. Rubriek 292: bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler, ...), ontbreekt

Art. 113. In een niet-zelfstandige woning volstaat het dat er één bijkomend geaard stopcontact aanwezig is in de keukenfunctie, bij het aanrecht. Het is niet voldoende dat dit stopcontact zich in de kamer bevindt.

Hoofdstuk 12. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 27. Toiletfunctie

Afdeling 1. Rubriek 272. het toilet is niet afsluitbaar

Art. 114. De woningcontroleur vinkt rubriek 272 aan als de toiletfunctie niet kan afgesloten worden en gaat na of de deur die toegang geeft tot de ruimte waar het toilet zich bevindt, is voorzien van een slot of een grendel, zodat de deur van binnen in de toiletruimte gesloten kan worden en of meerdere toiletten in één ruimte elk apart kunnen afgesloten worden.

De woningcontroleur onderzoekt of een slot of grendel enkel aan de binnenzijde bediend kan worden en of deze niet beschadigd zijn zodat de deur niet of onvoldoende afgesloten kan worden.

Afdeling 2. Rubriek 273. toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie

Art. 115. De woningcontroleur vinkt rubriek 273 aan als de toiletfunctie niet afgescheiden kan worden van de andere functies, zodat de privacy van de gebruiker van de toiletfunctie niet gewaarborgd is.

Als een bijkomende toiletfunctie of andere bad-, of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Hoofdstuk 13. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 28. Badfunctie

Afdeling 1. Rubriek 283: badkamer niet afsluitbaar

Art. 116. De woningcontroleur vinkt rubriek 283 aan als de badkamer niet kan afgesloten worden en gaat na of de deur die toegang geeft tot de ruimte waar het

lig-, zit-, of stortbad zich bevindt, voorzien is van een slot of een grendel, zodat de deur van binnen in de badruimte gesloten kan worden. Meerdere lig-, zit- of stortbaden in één ruimte moeten elk apart kunnen afgesloten worden.

De woningcontroleur onderzoekt of een slot of grendel enkel aan de binnenzijde bediend kan worden en of deze niet beschadigd zijn zodat de deur niet of onvoldoende afgesloten kan worden.

Als het enige toilet voor de bewoners zich in de badkamer bevindt, zonder dat de toiletfunctie afgescheiden is van de badfunctie, wordt gequoteerd in rubriek 273.

Afdeling 2. Rubriek 284: badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie

Art. 117. De woningcontroleur vinkt rubriek 284 aan als de badfunctie niet afgescheiden kan worden van de andere functies, zodat de privacy van de gebruiker van de badfunctie niet gewaarborgd is.

Wanneer een bijkomende badfunctie of andere toilet- of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Hoofdstuk 14. Deel D. Gemeenschappelijke functies – Hoofdrubriek 29.
Keukenfunctie

Afdeling 1. Rubriek 294: aanrecht met kookplaten, branders, ... ontbreekt

Art. 118. De woningcontroleur vinkt rubriek 294 aan als in de keukenfunctie een aanrecht met kookplaten of branders ontbreekt en onderzoekt of deze kooktoestellen vast opgesteld staan, van een degelijke kwaliteit zijn en op een veilige wijze gebruikt kunnen worden. Losse kookplaatjes komen niet in aanmerking. Er moet voldoende ruimte zijn om van de kooktoestellen gebruik te kunnen maken. Aan elke zijde van de kookplaat is een werkblad van minstens 60 cm aanwezig.

Afdeling 2. Rubriek 295: onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)

Art. 119. In een gemeenschappelijke keuken is het toegestaan dat de vereiste natuurlijke verlichting via daklichtkoepels gerealiseerd wordt. Uitzicht naar buiten dient niet noodzakelijk aanwezig te zijn.

Afdeling 3. Rubriek 296: geen koelkast

Art. 120. De woningcontroleur vinkt rubriek 296 aan als in de gemeenschappelijke keukenfunctie geen koelkast aanwezig is met een capaciteit die in verhouding is tot het aantal bewoners.

Hoofdstuk 15. Deel F: bezettingsnorm voor de kamer

Art. 121. In studentenkamers kan een klein en ondergeschikt naastgelegen lokaal met een oppervlakte van minder dan 4m² samen met de eigenlijke kamer worden beschouwd als één lokaal, op voorwaarde dat:

- 1° in dit lokaaltje een bestemming of functie zoals keukenfunctie of badfunctie of lavabo, is ondergebracht ten dienste van de kamer, waarbij louter verbindende functies (inkomhal, gang, sas) uitgesloten zijn;
- 2° de verbindende opening breder is dan 80 cm en minstens 200 cm hoog;
- 3° zowel deur als deurkader niet aanwezig zijn.

Hoofdstuk 16. Overbewoning

Art. 122. De woningcontroleur vergelijkt het aantal personen dat permanent, dit wil zeggen effectief en gewoonlijk, in de niet zelfstandige woning verblijft, met het aantal personen vermeld in het besluit over de bezettingsnorm voor de kamer in deel F van het technisch verslag. Als een overtal aan bewoners, of een gebrek aan voldoende gemeenschappelijke functies, direct aanleiding is tot een veiligheids- of gezondheidsrisico, of als dit overtal in die bepaalde woning of het gebrek aan voldoende gemeenschappelijke functies leidt tot menonwaardige omstandigheden, maakt de woningcontroleur hiervan melding in een omstandig verslag, met vermelding van het aantal personen dat op het adres ingeschreven is, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. De woningcontroleur beschrijft in detail de veiligheids- of gezondheidsrisico's of de menonwaardige omstandigheden die het gevolg zijn van de overschrijding van de bezettingsnorm en van het gebrek aan voldoende gemeenschappelijke functies.

Titel IV Technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders

Hoofdstuk 1. Algemeen

Art 123. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van niet zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders door een woningcontroleur.

Hoofdstuk 2. Deel C. Kamer - Hoofdrubriek 18. Sanitaire functies/keukenfunctie

Afdeling 1. Rubriek 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water

Art. 124. In rubriek 181 beoordeelt de woningcontroleur de lavabo in de kamer. De beoordeling behelst zowel het functioneren van het sanitaire toestel als het noodzakelijk aantal aanwezige toestellen.

Bij grotere wasbekkens of wasfonteinen voorzien van meerdere kranen, wordt elke kraan, voorzien van warm en koud water, als één lavabo gerekend.

Art. 125. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021.

Brussel, .

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE