

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt een woningcontroleur de kwaliteit van de woning en ook de kwaliteit van het gebouw waarin de woning zich bevindt (vb. bij een appartement, studio of kamer). Dit onderzoek noemen we het conformiteitsonderzoek. De woningcontroleur controleert de woning op de kwaliteitseisen en doet dit aan de hand van het technisch verslag.

Visueel waarneembare schade ...

De woningcontroleur beoordeelt de woning op basis van *visuele vaststellingen*.

De vaststellingen beperken zich tot de schade die de woningcontroleur daadwerkelijk objectief kan vaststellen en die onmiddellijk een negatief effect heeft op de bewoning.

Manipulatie is in principe niet toegestaan, maar in sommige gevallen noodzakelijk:

- *Om vast te stellen of een raam daadwerkelijk geopend kan worden, zal het nodig zijn de kruk te bedienen, het raam te openen en weer te sluiten.*
- *Het kan ook nodig zijn om een klep van een verwarmingstoestel te openen om het kenplaatje te zien, enzovoorts.*

Omzichtigheid is steeds geboden om zelf geen schade te veroorzaken. Bij twijfel (een ernstig aangetast houten raam bijvoorbeeld) laat men de zaak liever onaangeroerd, of vraagt de bewoner toestemming, of laat men de bewoner zelf de manipulatie uitvoeren.



De vaststellingen zijn gebaseerd op visuele observatie, eventueel ondersteund door metingen met daartoe geschikte meetapparatuur (bv. vochtmeter, afstandsmeter, ...).

... op het moment van de controle

Er wordt uitgegaan van de effectieve *situatie op het moment van onderzoek*. Als bevoegde instanties maatregelen hebben genomen om een risico op te heffen op een zodanige wijze dat de gebruiker deze maatregelen niet zelf kan ongedaan maken, wordt niet gequoteerd. Het fysiek afsluiten van de gasinstallatie buiten het gebouw bijvoorbeeld is een maatregel die de gebruiker niet ongedaan kan maken; het verzegelen van de installatie echter is onvoldoende. De genomen maatregelen worden wel expliciet vermeld als bijkomende opmerking in het vak 'opmerkingen' van de betreffende rubriek.

De woning vormt de focus van de woningkwaliteitscontrole. Toch kunnen zowel de inrichting van de woning als de manier waarop de bewoners hun woning gebruiken een invloed hebben op het onderzoek.

Mobiele infrastructuur binnen de woning

Bij het onderzoek wordt in principe abstractie gemaakt van de mobiele infrastructuur binnen de woning. De algemene inrichting, meubilair, tapijten, decoratie, huisraad, huishoudtoestellen, enzoverder blijven buiten beschouwing, tenzij de plaatsing of het gebruik ervan een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.



Verplaatsbare verwarmingstoestellen die niet aangesloten zijn op een schoorsteen dienen enkel voor bijverwarming.

Hun gebruik als hoofdverwarming is ten stelligste af te raden en kan, in samenhang met andere factoren, een risico op CO-vergiftiging veroorzaken.

Dergelijke mobiele verwarmingstoestellen zijn bestemd voor onderbroken gebruik en er moet steeds een voldoende luchttoevoer aanwezig zijn. Hun gebruik verhoogt het risico op CO-vergiftiging.

Bewonersattitude

Met de manier waarop de bewoners gebruik maken van hun woning wordt tijdens een woningkwaliteitscontrole geen rekening gehouden, tenzij hierdoor een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat.

Ook deze vaststelling wordt als bijkomende opmerking genoteerd in het Technisch Verslag, nadat de bewoners op het risico gewezen werd en hen verzocht werd het risico onmiddellijk weg te werken.

Bijkomend kan het voorkomen dat de aanwezigheid van allerlei voorwerpen in de woning de werkzaamheden van de woningcontroleur in die mate hinderen dat een woningkwaliteitscontrole niet of onvoldoende grondig kan worden uitgevoerd. Als dit zich voordoet, wordt dit ook als bijkomende opmerking in het Technisch Verslag vermeld.

Energetische prestatie

Alle daken van de woning zijn geïsoleerd of er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

De woning bezit de vereiste dubbele beglazing.

Risico op CO-vergiftiging

Verbrandingstoestellen zijn correct aangesloten. Een luchttoevoer is noodzakelijk bij 'open' toestellen.

De constructieve elementen vormen een stabiel geheel.

Sanitaire functies

In de badkamer is een douche of bad aanwezig met toevoer van warm en koud water, aangesloten met een reukafsluiter op een waterafvoer.

Het toilet heeft een watertoevoer en is aangesloten met een reukafsluiter op een waterafvoer.

Er is minstens één vereiste rookmelder aanwezig.

Vocht

Muren en daken die effectief in contact staan met de buitenlucht kunnen aan de binnenzijde schade van doorslaand of insijpelend vocht vertonen.

Het buitenschrijnwerk is functioneel.

Toegankelijkheid

De trappen zijn veilig beloopbaar en beschikken over een leuning. Trapopeningen en laag geplaatste ramen zijn beveiligd met een borstwering.

Er is een lichtpunt in de woonlokalen en sanitaire lokalen.

Het toilet is afgescheiden van woonlokalen en keuken.

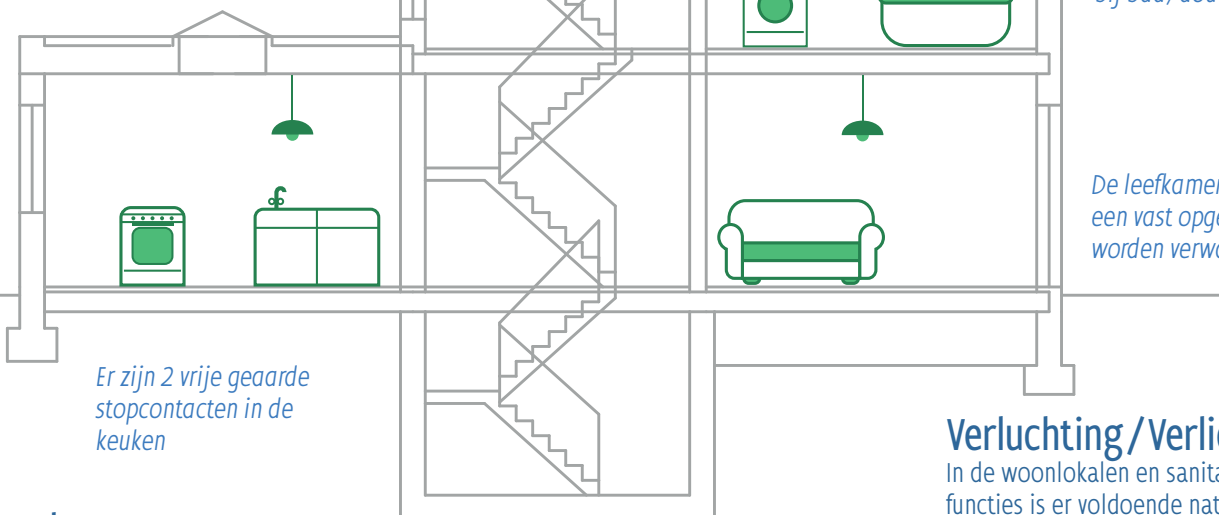
Bezettingnorm

De vereiste opmetingen zijn gemaakt voor de berekening van de bezettingnorm en minimale oppervlakte.

De elektrische installatie is veilig.

In de badkamer is er geen elektrisch materiaal vlakbij bad/douche opgesteld.

De leefkamer kan d.m.v. een vast opgesteld toestel worden verwarmd.



Er zijn 2 vrije geaarde stopcontacten in de keuken

Keuken

Er is een gootsteen aanwezig met toevoer van warm en koud water geschikt voor consumptie, aangesloten met een reukafsluiter op een waterafvoer.

Er is voldoende ruimte om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen.

De hoofdgaskraan, de hoofdwatervkraan en veiligheidsinrichting van de elektrische installatie zijn voor alle bewoners bereikbaar

Verluchting/Verlichting

In de woonlokalen en sanitaire functies is er voldoende natuurlijke verluchting mogelijk.

In de leefkamer en slaapkamer is voldoende natuurlijke verlichting aanwezig.

Werkmiddelen

BASIS

- pen en papier
- blanco technisch verslag
- foto toestel
- zaklamp
- meetgerief (afstandsmeter, plooiometer)
- bijkomende hulpmiddelen

VOCHT

- vochtmeter

VEILIGHEID

- veiligheidsschoenen
- helm
- handschoenen
- beschermingsmiddelen COVID19

ELEKTRICITEIT

- BA4 attest
- aardingsdetector
- spanningsdetector



BA4-opleiding: Gewaarschuwd persoon

Wanneer je werkt in de buurt van elektrische installaties werkt, is het belangrijk goed op de hoogte te zijn van de mogelijke risico's om ongevallen te vermijden.

Na afloop van een opleiding krijg je een attest 'Gewaarschuwd persoon BA4'

De preventiedienst van de organisatie waarvoor de woningcontroleur werkt kan deze opleiding verplichten.

Enkele tips

- Bereid het conformiteitsonderzoek goed voor.
- Meld je aan en stel je voor op een vriendelijke manier. Geef enige toelichting van je taak en de bedoeling van het onderzoek.
- Laat een **toegangsbewijs** ondertekenen.
- Doe een onderzoek rustig en met **respect** voor de bewoners en eigenaar. Blijf ten alle tijde zelf rustig en probeer te verzachten.
- Wees **objectief** en quoteer alleen gebreken die je effectief kunt vaststellen.
- Neem enkel de zaken op die je **visueel** kan vaststellen.
- Ieder nazicht van een ruimte heeft een min of meer vast ritme:
 - *vocht, stabiliteit (scheuren/barsten), afwerking muren, vloeren en plafonds, voorzieningen, buitenschrijnwerk, verwarmingsmogelijkheid ...*
- Neem **voldoende foto's** van alle gebreken die je vaststelt en quoteert en zeker van de gebreken van categorie II en III die kunnen leiden tot een mogelijk advies ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.
- Quoting: sta erbij stil dat de quoting op basis van categorieën beslissend is in een dossier.
 - *Weeg goed af of een gebrek daadwerkelijk categorie II of III betekent.*
- Durf jezelf in vraag stellen, durf twijfelen, raadpleeg **het technisch handboek** en neem uitgebreid foto's die je eventueel kan voorleggen aan collega's. Durf raad vragen aan anderen.
- In afwachting van een kennisuitwisselingsplatform zijn vragen welkom op technischverslag.wonen@vlaanderen.be
- Denk na vooraleer je een gebrek van categorie III toekent.
 - *Stel doelbewust voor jezelf de vraag (en conform het handboek): "is er een daadwerkelijk veiligheids- en /of gezondheidsrisico?"*

De technische fiche is een leidraad voor de woningcontroleur, het is geen vervanging van de geldende regelgeving en/normen.

Toepasselijke wetgeving:

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