



Sanitaire functies/keukenfunctie

technische fiche

De woningcontroleur beoordeelt 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:

- *de hoogte van het lokaal waarin de functie is ingericht;*
- *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.*
- *de aanwezigheid en bruikbaarheid van de nodige toestellen in de diverse functies.*

Om reden van veiligheid wordt gesteld dat de hoofdkraan van de waterleiding bereikbaar moet zijn. In geval van een lek in het pand moet de watertoevoer naar het lekkende gedeelte afgesloten kunnen worden. Aangezien lekken zich niet alleen binnenin een individuele woning kunnen voordoen maar ook in andere delen van het gebouw (gemeenschappelijke delen, gangen, trappen, kelders, enzovoort), is het vooral van belang dat de hoofdkraan van de watertoevoer voor het hele gebouw toegankelijk is. Het is deze hoofdkraan die bedoeld wordt in rubriek 71.

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners



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.

Keukenfunctie

Minimale vereisten

In de woning moet een (al dan niet aparte) ruimte zijn waar kookmogelijkheid is.

- *er is een gootsteen geplaatst;*
- *het leiding- of putwater in de keuken is geschikt voor consumptie;*
- *het leidingnet voor drinkwater na de watermeter bestaat uit materialen geschikt voor waterverdeling waarbij loden leidingen zijn niet toegestaan;*
- *de gootsteen is aangesloten op een watertoevoer met zowel koud als warm water;*
- *het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;*
- *er is voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen;*
- *er is energietoevoer zoals gas of een geaard stopcontact, aanwezig om een kooktoestel aan te sluiten.*

Bijkomende te beoordelen elementen

De woningcontroleur stelt visueel vast of er twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keukenfunctie aanwezig zijn. In de keukenfunctie is het belangrijk dat de twee stopcontacten geaard zijn, omwille van het frequent gebruik van toestellen klasse I bij de keukenactiviteiten.

Naast de stopcontacten in gebruik voor vaste toestellen* is het vereist dat er 2 vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keuken aanwezig zijn.

*Voorbeelden van vaste toestellen zijn:

- *een kookfornuis, tenzij een fornuis op gas kan geplaatst worden;*
- *toestellen die in de keuken aanwezig zijn, al dan niet ingebouwd: dampkap, koelkast, oven, vaatwas;*
- *ingebouwde toestellen: microgolfoven, koffietoestel, frietketel,...*



Technisch verslag

Een gootsteen en de kookmogelijkheid vormen een essentieel onderdeel van elke woning. Indien een gootsteen of kookmogelijkheid ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 182 aangevinkt.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

met gebreken / niet aanwezig



Voorbeelden

Een gootsteen met gebreken (CAT II)

- *er is geen warm water aangesloten of deze is defect*
- *de reukafsluiter lekt*
- *er zijn loden toevoerleidingen aanwezig*

Een gootsteen is niet aanwezig (CAT III)

- *een gootsteen ontbreekt of is zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is.*
- *een toevoer van water ontbreekt*
- *een reukafsluiter ontbreekt*



Lood herkennen

Een niet-geverfde loden waterleiding is grijs van kleur, een koperen leiding is roodbruin of lichtgroen. Lood is niet magnetisch. Als je een magneet tegen de buis kunt plakken, bevat ze ijzer. Een loden waterleiding heeft geen koppelstukken, maar aan 'kruispunten' zijn de buizen wel dikker.

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 rubriek 193 aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt.

19 ELEKTRICITEIT

193 geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)



Lavabo

Minimale vereisten

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.

- *er is een bruikbare lavabo geplaatst;*
- *de lavabo is aangesloten op een watertoevoer met zowel koud als warm water;*
- *het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;*



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 aangekruist worden.

Technisch verslag

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

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

met gebreken



Minimale vereisten

Er wordt bij de beoordeling van de badkamerfunctie geen onderscheid gemaakt tussen een lig-, zit- of stortbad, noch tussen de verschillende materialen waaruit de voorziening bestaat. Het geheel moet steeds een stevig en stabiel geheel vormen.

Over de privacy van deze functie binnen de woning wordt geen uitspraak gedaan.

- er is een bruikbaar lig-, zit- of stortbad geplaatst;
- het lig-, zit- of stortbad is aangesloten is op de watertoevoer met zowel koud als warm water;
- het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;
- de badkamerfunctie is bereikbaar zonder dat de bewoner de buitenomgeving betreedt;

Bijkomende te beoordelen elementen

De badkamerfunctie moet zich binnen de woning bevinden, in een ruimte die voldoende geïsoleerd is zodat deze functie het ganse jaar door bruikbaar is. De woningcontroleur kijkt dus na of de binnen de woning gelegen badkamerfunctie vorstvrij en verwarmbaar is.



Is een verwarmingsapparaat in de badkamer noodzakelijk?

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



Technisch verslag

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

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

met gebreken / niet aanwezig



Voorbeelden

Een badkamerfunctie met gebreken (CAT II)

- er is geen warm water aangesloten of deze is defect
- de reukafsluiter lekt
- het lig-, zit- of stortbad vertoont een ernstige beschadiging vertoont maar is wel bruikbaar

Een badkamerfunctie is niet aanwezig (CAT III)

- het lig-, zit- of stortbad ontbreekt of is zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is
- een toevoer van water ontbreekt
- het lig-, zit- of stortbad is niet aangesloten op een afvoerleiding

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.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij



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.

Toiletfunctie

Minimale vereisten

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.

- *er is een fysiek bruikbaar toilet aanwezig;*
- *het toilet is aangesloten is op de watertoevoer;*
- *het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem;*
- *het toilet bevindt zich in of aansluitend bij de woning, zodat de bewoner het droog kan bereiken;*
- *het toestel wordt niet gedeeld met een publiek toegankelijke plaats.*

Bijkomende te beoordelen elementen

De toiletruimte mag niet in contact staan met een keuken- of een woonfunctie, ook al bevindt er zich een ruimte (bijvoorbeeld een sas of traphal) tussen het toilet en het woonlokaal of de keuken. Dit betekent dat de ruimte geheel is afgesloten van keuken, woonkamer en slaapkamer via van vloer tot plafond doorlopende wanden en met een volwaardige deur.

De deur sluit in gesloten toestand de deuropening volledig af. Er zijn verschillende mogelijkheden, zoals draaideuren, schuifdeuren, vouwdeuren en plooiddeuren, die alle uit diverse materialen kunnen bestaan.

Technisch verslag

Een toilet is een essentieel onderdeel van elke woning. Indien het toilet ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt rubriek 185 aangevinkt.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning met gebreken / niet aanwezig



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

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

186 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie



Voorbeelden

Een toilet met gebreken (CAT II)

- *het toilet is ernstig beschadigd maar nog bruikbaar*
- *een afvoerleiding lekt*
- *het spoelmechanisme is defect*

Een toilet is niet aanwezig (CAT III)

- *het toilet ontbreekt of is zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is*
- *een waterspoeling ontbreekt*
- *het toilet wordt gedeeld met een publiek toegankelijke plaats*



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 hij wel een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen. Indien het gebrek aan een bijkomend toilet ernstig is en hinder veroorzaakt, wordt wel gequoteerd.

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

Toepasselijke wetgeving:

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

Badkamerfunctie

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

Het lokaal waarin de functie is ingericht heeft een minimale hoogte van 180cm. Om in aanmerking te komen voor de bezettingsnorm blijft een minimum hoogte van 220cm vereist.

Een ingesloten badkamer wordt als vorstvrij en verwarmbaar beschouwd

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

Er zijn 2 vrije geaarde stopcontacten

Loden leidingen niet toegestaan

Keukenfunctie

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

Water, geschikt voor consumptie. De hoofdkraan is voor alle bewoners bereikbaar

Toiletfunctie

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

Het toilet is afgescheiden van woonlokalen en keuken

Gootsteen, bad/douche, toilet en lavabo zijn met een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem

