

### Trappen

In rubriek **171** beoordeelt de woning-  
controleur de trappen in de woning.

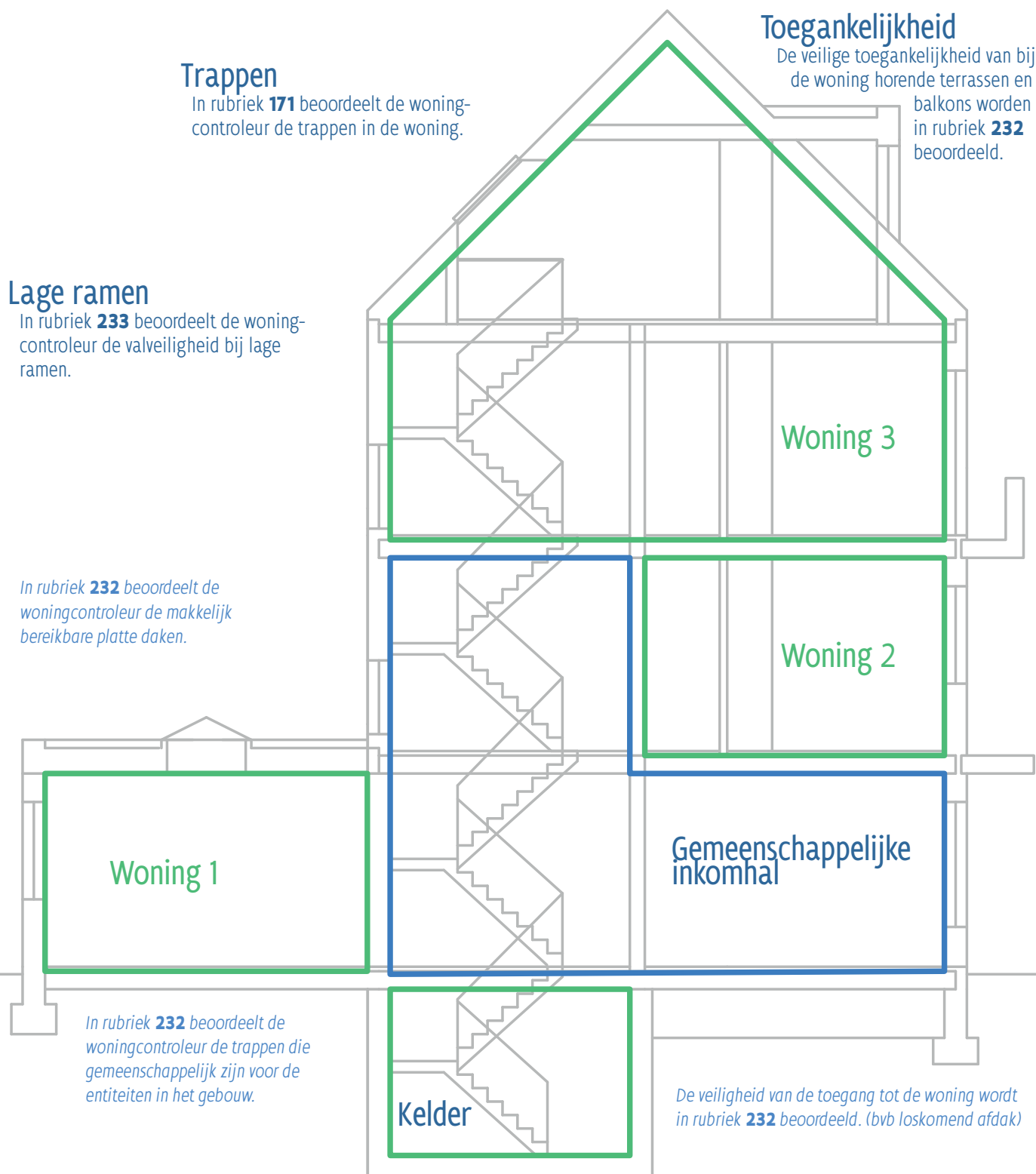
### Toegankelijkheid

De veilige toegankelijkheid van bij  
de woning horende terrassen en  
balkons worden  
in rubriek **232**  
beoordeeld.

### Lage ramen

In rubriek **233** beoordeelt de woning-  
controleur de valveiligheid bij lage  
ramen.

*In rubriek **232** beoordeelt de  
woningcontroleur de makkelijk  
bereikbare platte daken.*



*In rubriek **232** beoordeelt de  
woningcontroleur de trappen die  
gemeenschappelijk zijn voor de  
entiteiten in het gebouw.*

*De veiligheid van de toegang tot de woning wordt  
in rubriek **232** beoordeeld. (bvb loskomend afdak)*

*Trappen naar gemeenschappelijke kelders,  
worden in rubriek **171** beoordeeld.*

## Trappen, overlopen en borstweringen

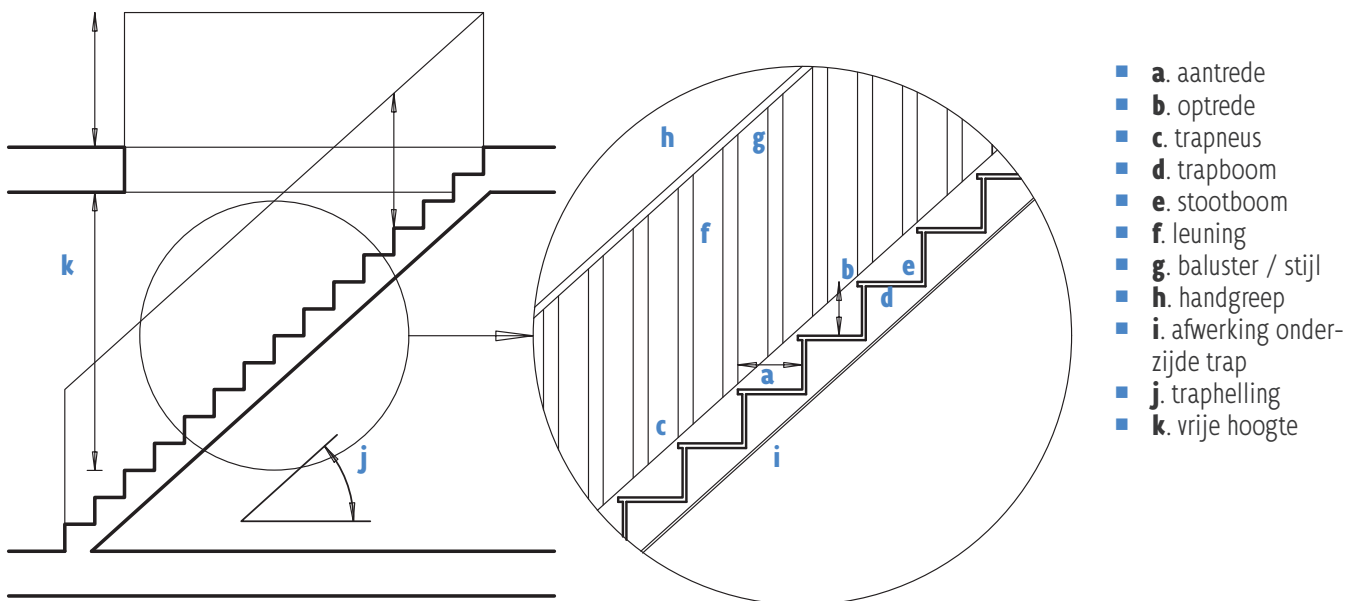
In een woning zijn trappen en hun directe omgeving bij uitstek plekken waar een groter gevaar voor valpartijen bestaat, en waar bovendien het risico op ernstig letsel groter is. Vandaar dat veel aandacht besteed wordt aan de trap en de directe omgeving. De woningcontroleur beoordeelt de trappen, overlopen en borstweringen van de woning op het vlak van veiligheid.

De woningcontroleur controleert twee zaken:

Voldoet elke aanwezige trap in de woning aan de vereisten?

- een veilige evacuatie met een minimale vrije doorgangsbreedte van 60 cm is mogelijk;
- 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 aantrede.
- In studentenkamers kunnen hoogslapers ook toegankelijk zijn via steilere trappen of ladders, indien deze voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in rubriek 171 bij de niet-zelfstandige woningen.
- de vrije hoogte, gemeten vanaf de trapneus verticaal omhoog tot aan de bovenliggende hindernis, is niet gevoelig kleiner dan 180 cm ;
- borstweringen rond overlopen en trapleuningen voldoen aan volgende vereisten:
  - de hoogte ervan bedraagt minstens 75 cm;
  - zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
  - de onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen;
  - eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen;
  - indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.

### Terminologie trappen



Is er een vaste trap voor de verticale verbinding naar alle woonlokalen en lokalen die tot de dagelijkse huishoudelijke routine behoren?

- Voor een zolder waar een hobbyruimte is ingericht is een vaste trap vereist
- Voor een zolder waar enkel de verwarmingsketel hangt volstaat een uitschuifbare zoldertrap

## Welke gebreken zijn er?

Wanneer de woningcontroleur tijdens het onderzoek gebreken vaststelt, zal hij deze quoteren in rubriek 171 en onder de juiste categorie.

Het betreft hier 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.

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



### Gebreken van categorie I zijn kleine gebreken die het gebruik van een trap hinderen maar die geen gevaarlijke situaties veroorzaken:

Tot categorie I behoren in ieder geval volgende gebreken:

- beperkte gebreken aan trap of leuning zoals een enkele oneffen trede onderaan de trap of een leuning die onderaan iets te ver begint;
- iets te smalle trap;
- een keldertrap is te steil of is niet voorzien van een leuning of handgreep;
- het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar.

### Gebreken van categorie II zijn ernstige gebreken die het gebruik van een trap moeilijk maken zodat de bewoner gedwongen is om voorzichtiger te zijn:

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- in een overbrugbare zone van de trap zijn treden beschadigd of ontbrekend;
- een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt;
- leuning en borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden;
- beschadigde of deels losgekomen trapbekledingen;
- een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap

### Gebreken van categorie III zijn ernstige gebreken die het gebruik van een trap gevaarlijk maken voor de bewoner:

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- een vereiste trap ontbreekt;
- meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden;
- combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals te steil, losse trapbekleding, wankel leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is.

### Een bijkomende opmerking wordt gemaakt als:

- er iets opvallends wordt vastgesteld aan de trap dat geen gebrek vormt
- er om een goede reden niet gequoteerd wordt, bijvoorbeeld: de trap is beduidend steiler dan 45° maar is veilig begaanbaar omdat er aan weerszijden een stevige handgreep is.



Buitentrappen die toegang geven tot de woning en trappen, overlopen, leuning en borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor meerdere woningen binnen het gebouw worden beoordeeld in rubriek 232. Trappen naar gemeenschappelijke kelders worden in rubriek 171 beoordeeld.

In rubriek 232 beoordeelt de woningcontroleur de toegankelijkheid van de woning.

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



### De woningcontroleur controleert drie zaken:

- 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.
- Alle buitentrappen en alle trappen, overlopen en borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor de entiteiten in het gebouw.
- De veilige toegankelijkheid van bij de woning horende terrassen, balkons en makkelijk bereikbare platte daken. Platte daken zijn makkelijk bereikbaar als ze toegankelijk zijn via een deur of een raam, al dan niet met een beperkte overstap.

### Welke gebreken zijn er?

De drie categorieën van gebreken kunnen worden toegekend in rubriek 232. De woningcontroleur zal inschatten of een bepaald gebrek slechts hinder of ongemak veroorzaakt (categorie I), een duidelijk maar niet direct gevaar voor de veiligheid betekent (categorie II), of meteen en direct ernstig gevaar oplevert (categorie III).

### Gebreken van categorie I zijn kleine gebreken die de toegankelijkheid van de woning hinderen zonder gevaar zoals:

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

#### Voorbeelden

- *losliggende terrasplanken achter een woning*
- *een beschadigde leuning in de traphal*
- *een gebarsten riooldekseltje*

### Ernstige gebreken van categorie II die een de toegankelijkheid van de woning ernstig hinderen en een gevaar betekenen, zoals:

- ontbrekende leuning bij beperkte hoogteverschillen;
- ernstige gebreken aan beveiligingen zoals leuning en borstweringen bij beperkte hoogteverschillen;
- ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden;
- 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.

#### Voorbeelden

- *geen leuning aan de open zijde van een gemeenschappelijke trap, ook al is er een handgreep aan de muur*
- *een te grote opening in de bovenste helft van een borstwering rond een dakterras*
- *een laag raam op de overloop van een gemeenschappelijke traphal*
- *de bevestiging van een borstwering is onvoldoende of onderdelen van een borstwering zijn niet correct verbonden*

### Ernstige gebreken van categorie III die een direct gevaar betekenen voor de toegankelijkheid van de woning, zoals:

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

#### Voorbeelden

- *een ontbrekende of zeer gebrekkige balustrade rond een dakterras, balkon of makkelijk bereikbaar plat dak*
- *geen of een zeer gebrekkige balustrade op de overloop van een gemeenschappelijke traphal*
- *een te grote opening in de onderste helft van een borstwering rond een dakterras*
- *een ontoereikende afdekking van een diepe put*
- *een schuifraam geeft toegang tot een plat dak waarvan de onbeveiligde rand zich op minder dan twee meter van de opening bevindt*

### Een bijkomende opmerking wordt gemaakt als:

- er iets opvallends wordt vastgesteld aan de toegang tot de woning dat geen gebrek vormt, bijvoorbeeld: fietsen hinderen een normale doorgang in een gemeenschappelijke traphal
- er om een goede reden niet gequoteerd wordt, bijvoorbeeld: de toegang tot de brandladder vanop het terras van het appartement is onveilig maar op last van de brandpreventiedienst zone ... (zie verslag) is evacuatie op deze manier vereist.

## Borstwering bij lage ramen

In rubriek 233 beoordeelt de woningcontroleur de valveiligheid bij lage ramen. Er zijn twee soorten lage ramen:



Een opengaand raam (of deur) waarvan de borstwering onder het opengaand deel onvoldoende valbeveiliging biedt zodat een persoon (minstens een verdieping) omlaag kan vallen, zodra het raam geopend wordt;

Een vast raam waarvan de kwaliteit van de invulling niet volstaat (bijvoorbeeld dunne enkele beglazing) om een persoon tegen te houden om er doorheen te vallen (minstens een verdieping omlaag).

### Minimale vereisten

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

- de hoogte van de borstwering bedraagt minstens 75 cm;
- de borstwering is stevig;
- de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen;
- eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen;

### Welke gebreken zijn er?

In rubriek 233 kan er geen klein gebrek gequoteerd worden.

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



Omdat enkel een gebrek van categorie II of III kan toegekend worden, is het belangrijk altijd de overweging te maken of een gebrek werkelijk leidt tot:

#### een ernstig risico (cat. II):

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

Voorbeelden

- Een opening bovenaan in een borstwering bij een laag raam is zo groot dat iemand erdoorheen kan vallen
- Een laag raam is als beveiliging voorzien van een slotje

#### een direct gevaar (cat. III):

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

Voorbeelden

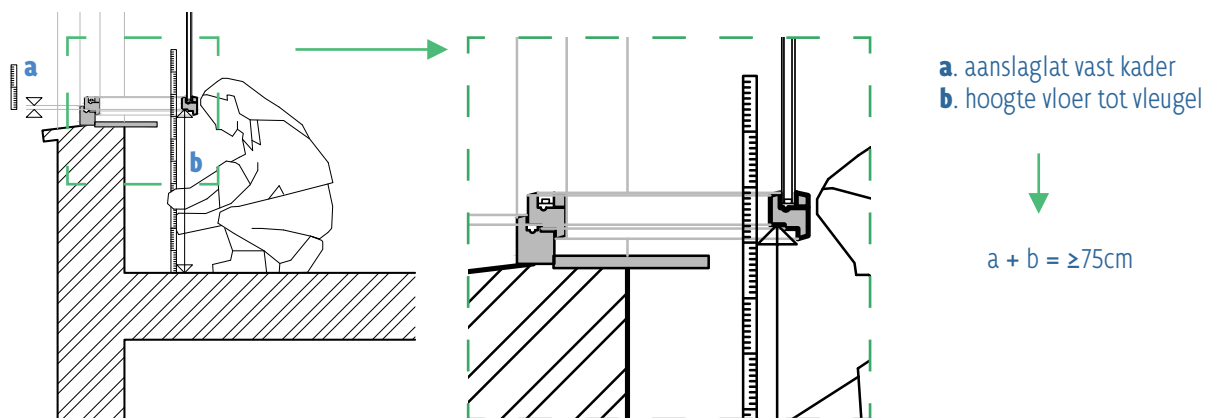
- de totale hoogte van een borstwering is veel te laag
- een borstwering ontbreekt bij een laag raam
- bij een zeer laag raam is een blokje aangebracht dat de opening van het raam beperkt

#### Een bijkomende opmerking wordt gemaakt als:

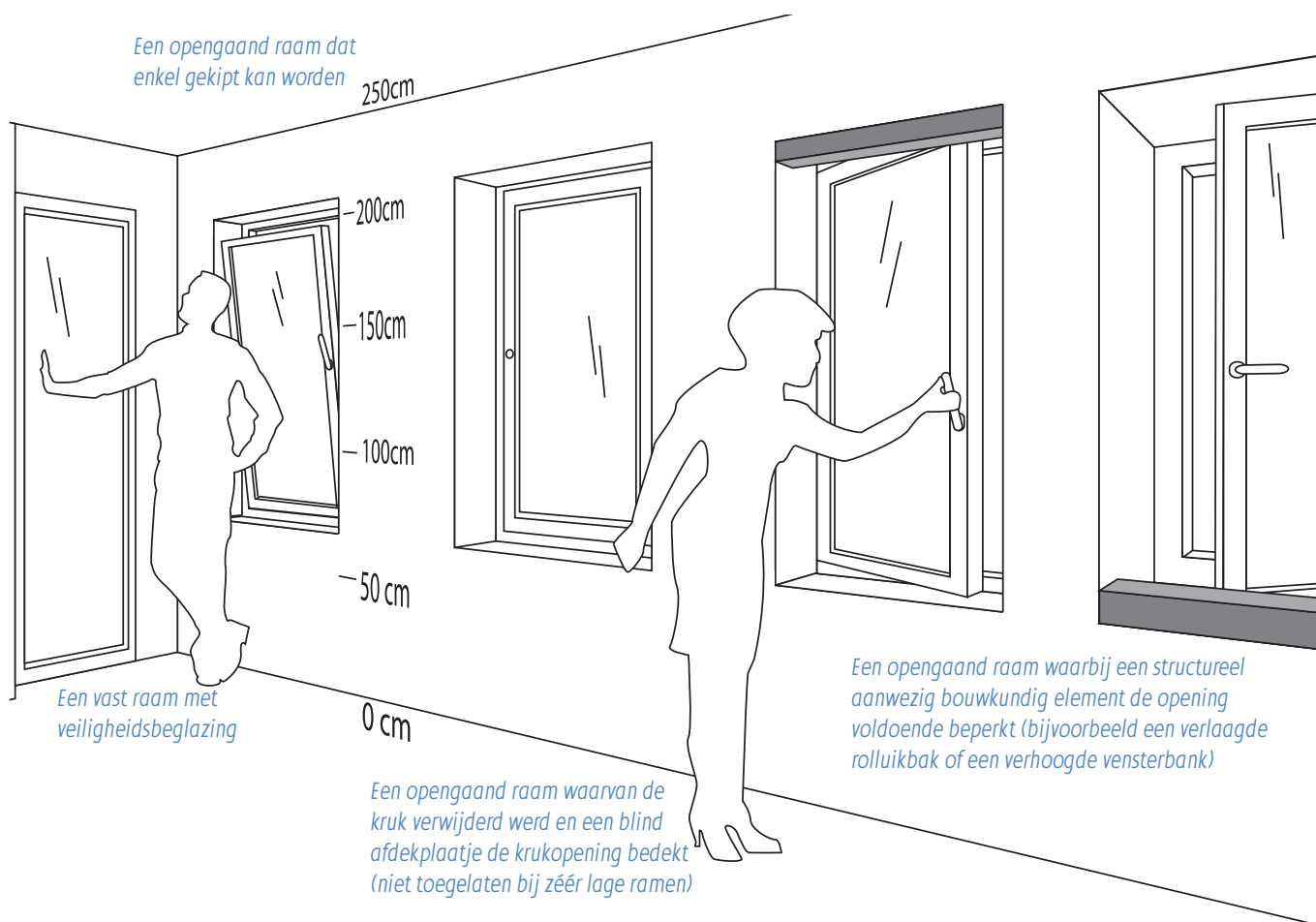
- er iets opvallends wordt vastgesteld bij een laag raam dat geen gebrek vormt, bijvoorbeeld: onderaan een laag opengaand raam bevindt zich een breed raamtablet op 40 cm boven de vloer; dit vormt geen vlot bereikbaar stabiel vlak zodat de aanwezige borstwering met een hoogte van 75 cm boven de vloer volstaat.
- er om een goede reden niet gequoteerd wordt, bijvoorbeeld: de balustrade rond het dakterras heeft onderaan een gemakkelijke opstap op een hoogte van 17 cm; de totale hoogte van de borstwering is echter 97 cm, zodat er ook boven deze gemakkelijke opstap nog steeds meer dan 75 cm hoogte is.

## Waar meet je nu precies de hoogte van de borstwering onder een laag raam?

De hoogte wordt gemeten tussen de vloer en de bovenzijde van de aanslaglat van de vaste onderregel.



## Welke ramen zien er laag uit, maar zijn het niet:



## Wat met erfgoed en met brandweervereisten??

De vereisten van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) gelden voor elke woning, dus ook voor erfgoedpanden en panden waar brandpreventie voorwaarden oplegt. Een laag raam zal dus steeds gequoteerd worden. Via overleg met de betrokken diensten kan zeker een veilige en gepaste oplossing gevonden worden.

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