

Na de rampzalige overstromingen is het tijd voor renovatie

De overstromingen die grote delen van ons land geteisterd hebben, zullen de bouwsector de komende maanden voor een enorme uitdaging stellen. De schade is enorm en heeft duizenden woningen, scholen, verkeerswegen, energienetwerken ... getroffen. In deze context stelt het WTCB, in samenwerking met de Confederatie Bouw en Assuralia, een pre-interventiechecklist voor, waarin de belangrijkste punten opgesomd worden die gecontroleerd moeten worden vooraleer men van start kan gaan met de renovatiewerkzaamheden.

M. Janssens, adviseur bij de afdeling Beheer en kwaliteit, WTCB

D. Pirlot, hoofd van de afdeling Beheer en kwaliteit, WTCB

Hoewel een groot aantal werken binnen een kort tijdsbestek voltooid moeten worden, is het van essentieel belang dat u als aannemer bepaalde stappen niet over het hoofd ziet en u de juiste vragen stelt. De voornaamste ervan worden hierna overlopen.

• Controles voor de verzekering:

- komt het interventieverzoek van de eigenaar of van de huurder? Als het van de huurder komt, heeft hij dan de eigenaar ingelicht?
- gaat het om een privégebouw of een openbaar gebouw?
- werd de schade gemeld bij een verzekeringsmaatschappij? Zo niet, dan moet de eigenaar dit zo spoedig mogelijk doen

- werd er reeds een expert of een medewerker van de verzekeringsmaatschappij ingeschakeld voor de vaststelling van de schade? De schadevergoeding zal berekend worden overeenkomstig de bepalingen uit het contract, op basis van het expertiseverslag dat aan de verzekeraar overgemaakt wordt
- moeten de werkzaamheden uitgevoerd worden om ernstigere schade te voorkomen? In voorkomend geval zullen deze interventiekosten ook gedekt worden door de brandverzekering
- werd er over het bedrag van de vergoeding een akkoord bereikt tussen de eigenaar en de verzekeringsmaatschappij?
- het Rampenfonds kan eventueel tussenkomen indien het



slachtoffer niet gedekt is tegen brand en indien hij/zij een sociaal integratie-inkomen heeft (betaald door het OCMW), volgens de modaliteiten die eigen zijn aan de regio waar de ramp zich voorgedaan heeft.

- **Opvolging van de vereiste administratieve formaliteiten** (sloopvergunning, bouwvergunning ...).
- **Controle van de uitvoerbaarheid van de werken en risicoanalyse:** veiligheid, toegankelijkheid, puin ruimen, reiniging, beschikbaarheid van middelen (arbeidskrachten, elektriciteit, water, materieel, materiaal). Indien er een tekort aan materialen is, dan vormt de **TechCom**-bouwproductendatabank een waardevolle bron van informatie voor het vinden van alternatieve oplossingen.
- **Prijs offerte:** vóór de werken is het essentieel om een gedetailleerde prijs offerte op te stellen. Hierin kan een onderscheid gemaakt worden tussen de noodwerkzaamheden (instandhouding van het gebouw) en de renovatiewerkzaamheden die uit te voeren zijn op basis van de verslagen van de verzekeringsmaatschappij. Er kunnen ook werkzaamheden overwogen worden die niet gedekt worden door de verzekeraar (bv. werken ter verbetering van de energieprestaties), maar deze moeten duidelijk identificeerbaar zijn in de offerte en de factuur.

Het WTCB stelt de bouwprofessionelen gratis de offerte-berekeningssoftware **Cpro** ter beschikking die deze taak kan vergemakkelijken, zeker wanneer er een groot aantal gelijkaardige offertes opgesteld moeten worden.

- **Ondertekening van een werkorder.**
- **Maken van foto's:** zorg ervoor dat u beschikt over foto's van de schade vooraleer de werkzaamheden van start gaan.

In de hierna volgende checklist wordt een reeks basishandelingen voorgesteld die aan de realiteit op het terrein aangepast kunnen worden en in de gewenste volgorde uitgevoerd kunnen worden. Deze lijst is uiteraard niet limitatief. 📌

Dit artikel werd opgesteld in samenwerking met de Confederatie Bouw en Assuralia



Nuttige links

- **Assuralia**
 - Brand- en waterschadeverzekering: <https://www.abcverzekering.be/brandverzekering>
 - Checklist in geval van overstromingen: <https://www.abcverzekering.be/brandverzekering/checklist-overstromingen>
- **Confederatie Bouw** (<https://confederatiebouw.be/>)

De Confederatie Bouw stelt haar leden een lijst met vaak gestelde vragen en hun antwoorden ter beschikking. De vragen zijn onderverdeeld in vier categorieën:

 - sociale aspecten, bijvoorbeeld: hoe kunnen bedrijven werknemers betalen die tijdens hun verlof gewerkt hebben?
 - juridische aspecten en verzekeringen
 - financiële aspecten
 - andere aspecten.

Deze lijst zal regelmatig bijgewerkt worden. Ze kan [hier](#) gedownload worden.

Beschrijving	Algemene opmerkingen	Technische opmerkingen
A. Werkzaamheden die uitgevoerd kunnen worden vóór de tussenkomst van een vertegenwoordiger van de verzekeringsmaatschappij	<p>Enkel de noodwerkzaamheden die essentieel zijn voor de instandhouding van het gebouw mogen in aanmerking genomen worden. Indien er andere werkzaamheden uitgevoerd worden, dan loopt de eigenaar het risico niet door zijn verzekeringsmaatschappij gedekt te worden.</p> <p>Het is aanbevolen om foto's van de situatie te maken vóór elke interventie, zelfs voor noodwerkzaamheden die essentieel zijn voor de instandhouding van het gebouw. Indien het gaat om een gebouw met erfgoedwaarde, dan is het beter om contact op te nemen met de erfgoedinstantie van de betrokken regio.</p>	–
1. Volledige inventarisatie van het gebouw (eerste snelle vaststelling van de schade)	<p>Het gebouw mag niet betreden worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er onvoldoende licht is • er een gasgeur waargenomen wordt (in dit geval moet de gasmaatschappij verwittigd worden) • de elektriciteitsmeter of het schakelbord onder water staat (in dit geval moet de beheerder van het elektriciteitsnet gecontacteerd worden) • er een duidelijk structureel gevaar dreigt (dit geldt ook voor de naburige gebouwen) • er rook of een beginnende brand gedetecteerd wordt (dit kan verband houden met het voormelde elektrische probleem). <p>Het wordt ten zeerste aanbevolen om veiligheidskledij te dragen, aangezien er glasscherven, scherpe voorwerpen, verontreinigende stoffen en dergelijke meer in het water aanwezig kunnen zijn.</p>	Er dient een fotoreportage ingediend te worden (verplicht voor de verzekering), evenals een oplijsting, facturen enzovoorts (men neemt hieromtrent best vooraf contact op met de verzekeringsmaatschappij).
2. Inspectie van de algemene structurele integriteit van het gebouw	Opsporen van scheuren, barsten en andere potentiële structurele gevaren.	Er dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen structurele scheuren en hygrothermische scheuren. In geval van twijfel dient men contact op te nemen met een studie bureau dat gespecialiseerd is in stabiliteit. Men dient ook goed op te letten voor abnormale vervormingen zoals horizontaliteitsgebreken, doorbuigingen ...
3. Controle (+ afsluiting) van de gasmeter en de bijbehorende installaties	Controleer de meter, de fornuizen, de stookketel, de gaskachels, de gashaarden ...	–
4. Inspectie (+ afsluiting) van de meter en het algemene schakelbord van de elektrische installaties	Elk brandrisico moet vermeden worden.	–
5. Tijdelijke beveiliging van de toegang tot het gebouw	Barricadeer defecte deuren en vensters.	–

Vervolg van de tabel op de volgende pagina.

Pre-interventiechecklist (vervolg).

6. Tijdelijke stabilisatie van het gebouw met geschikte steunen (laat indien nodig een stabiliteitsstudie uitvoeren)	Opgelet: er moet in een ondersteuning voorzien worden vanaf het laagste niveau tot aan de gewenste zones om de verticale belastingsverdeling naar onderen toe te kunnen waarborgen.	-
7. Zuivering van het resterende water indien er koolwaterstoffen of andere verontreinigende stoffen in aanwezig zijn – Leegmaken of overhevelen van de stookolietanks	Controleer eerst de eventuele stookolietank, die een vervuilsbron kan vormen.	-
8. Ledigen of wegpompen van het resterende water uit het gebouw	-	-
9. Inspectie van de watermeter en opsporing van lekken (snelle inspectie van de toevoer- en afvoerleidingen)	Controle van de toiletten, bidets, urinoirs, gootstenen, vaatwassers, wastafels, lavabo's, wasmachines, Amerikaanse koelkasten, boilers, stookketels, badkuipen, douchekolommen, buitenkranen, radiatoren ...	Om (moeilijk bereikbare) afvoerleidingen te inspecteren, kan het interessant zijn om een inspectiecamera te gebruiken.
10. Inspectie van de dakbedekking en opsporing van lekken (in bepaalde uitzonderlijke gevallen kan ook het dak/de dakbedekking beschadigd zijn)	-	-
11. Tijdelijke herafdichting van het dak en voorlopige herstelling van de andere waterinfiltraties (in bepaalde uitzonderlijke gevallen kan ook het dak/de dakbedekking beschadigd zijn)	Controleer de schoorstenen, de aansluitingen, de knooppunten, de slabben, de loden elementen, de dakranden, de gebroken dakpannen, de dakgoten ...	-

Vervolg van de tabel op de volgende pagina

Pre-interventiechecklist (vervolg).

<p>12. Leegmaken, recuperatie, opslag of verwijdering van de inhoud van het gebouw (meubilair)</p>	<p>Het verwijderen van beschadigd meubilair en defecte toestellen die geen deel uitmaken van het gebouw is mogelijk, maar het is altijd raadzaam om deze taak te documenteren door foto's te nemen.</p> <p>Voor de verwijdering van meubilair dat deel uitmaakt van het gebouw (bv. een ingerichte keuken) dient men idealiter de voorafgaandelijke toestemming van de vertegenwoordiger van de verzekeringsmaatschappij te verkrijgen.</p> <p>Ook in het geval van meubilair van grote waarde dient men te wachten op het akkoord van de verzekeringsmaatschappij.</p>	<p>Zorg altijd voor voldoende ruimte tussen de elementen om het drogen te bevorderen (vermijd het op elkaar stapelen zonder ventilatieruimte en vermijd direct contact met de vloer en de muren).</p>
<p>13. Volledige inventarisatie van het gebouw, ontdaan van zijn inhoud (en eventueel bezoek van de verzekeringsexpert)</p>	<p>De gebeurlijke schade aan het gebouw moet vastgelegd worden vooraleer er begonnen wordt met de sloopwerkzaamheden of de ontmanteling van de elementen. Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan de mogelijke aanwezigheid van asbest.</p>	<p>–</p>
<p>14. Inspectie en eventuele herstelling van de rioolbuizen tot aan de openbare riolering</p>	<p>Opsporing van scheuren, nazicht van de inspectiekamers en controle van de niveaus en de hellingen.</p>	<p>Indien er een aanzienlijke verzakking en/of erosie van de vloer vastgesteld wordt, dan dient men eveneens de staat van de ondergrond van de leidingen en de ingegraven technieken te controleren. Eén van de voornaamste risico's komt voort uit de erosie van het bed waarop ze rusten, wat op termijn tot schadelijke bewegingen kan leiden. Deze controle kan uitgevoerd worden door gespecialiseerde bedrijven (zie lijst op onze website).</p>
<p>15. Reiniging en sanering van het volledige gebouw</p>	<p>Zorg ervoor dat de voorgestelde sanerings- en behandelingstechnieken aangepast zijn aan de ter plaatse aangetroffen verontreinigende materialen.</p>	<p>Er bestaan specifieke reinigingsproducten tegen vlekken door koolwaterstoffen zoals stookolie (zie lijst op onze website).</p>
<p>16. Natuurlijke droging</p>	<p>Bij natuurlijke droging is er geen voorafgaandelijke tussenkomst van een vertegenwoordiger van de verzekeringsmaatschappij vereist. Indien er echter apparaten zoals luchtontvochtigers geïnstalleerd worden en men van de verzekeringsmaatschappij een tussenkomst in de kosten wenst te verkrijgen, dan moet de verzekeringsmakelaar of -agent daarvoor zijn akkoord gegeven hebben.</p>	<p>Zorg voor een goede verwarming en ventilatie van het gebouw voor zover dit nog mogelijk is. Voorzie in ventilatoren in de vochtigste ruimten en eventueel ook in een bijverwarming (bv. in de kelders).</p>
<p>17. Droging van houtconstructies (vloeren, wanden)</p>	<p>De snelle droging van houtconstructies is essentieel om bijkomende schade, bv. door schimmelontwikkeling, te voorkomen. Om de instandhouding van het bouwwerk te waarborgen, kan het in dit verband noodzakelijk zijn om snel alle afwerkingen die het droogproces zouden kunnen vertragen, te verwijderen. Dit zou idealiter moeten gebeuren met de toestemming van de vertegenwoordiger van de verzekeringsmaatschappij (zie volgende punten).</p>	<p>–</p>

Vervolg van de tabel op de volgende pagina

Pre-interventiechecklist (vervolg).

<p>B. Werkzaamheden waarvan de uitvoering idealiter uitgesteld wordt tot na het bezoek van een vertegenwoordiger van de verzekeringsmaatschappij, op basis van diens instructies</p>	<p>Werkzaamheden die rechtstreeks betrekking hebben op het gebouw zullen door de verzekeringsmaatschappij pas gedekt worden na het bezoek van een vertegenwoordiger.</p> <p>Om een verergering van de situatie te vermijden, kunnen er echter wel al een aantal noodwerkzaamheden (bv. plaatsing van een ondersteuning) uitgevoerd worden. De eigenaar van het gebouw moet in elk geval een bestelbon ondertekenen die opgesteld werd op basis van een prijsofferte.</p>	<p>–</p>
<p>1. Verwijdering van de beschadigde muurafwerkingen</p>	<p>Hou de bestaande structuur in de mate van het mogelijke op zijn plaats.</p> <p>In aanwezigheid van een houtskeletwoning zou men de volledige houtstructuur evenals de kwaliteit en de positie van de isolatiematerialen aan een controle moeten kunnen onderwerpen.</p> <p>In sommige gevallen zullen bepaalde elementen gerecupereerd en/of hersteld kunnen worden (bepalingen, lambriseringen ...). Daarom is van essentieel belang om de afwerkingen eerst wat te laten drogen en vooral om het verslag van de verzekeringsmakelaar of -agent af te wachten vooraleer men overgaat tot een interventie.</p> <p>In het geval van houtconstructies zou deze droging zo snel mogelijk moeten kunnen plaatsgrijpen (zie A.17 hiervoor).</p>	<p>Men dient de oppervlakken in de mate van het mogelijke (bv. voor binnenwanden) te ontmantelen tot op de (vochtgevoelige) isolatiematerialen teneinde te bepalen of het mogelijk is om deze na droging al dan niet te behouden.</p>
<p>2. Verwijdering van de beschadigde afwerkingen van de verlaagde plafonds</p>	<p>Hou de bestaande structuur in de mate van het mogelijke op zijn plaats.</p> <p>In sommige gevallen zullen bepaalde elementen gerecupereerd en/of hersteld kunnen worden (bepalingen, lambriseringen ...). Daarom is van essentieel belang om de afwerkingen eerst wat te laten drogen en vooral om het verslag van de verzekeringsmakelaar of -agent af te wachten vooraleer men overgaat tot een interventie.</p> <p>In het geval van houtconstructies zou deze droging zo snel mogelijk moeten kunnen plaatsgrijpen (zie A.17 hiervoor).</p>	<p>Men dient de oppervlakken in de mate van het mogelijke (bv. voor binnenwanden) te ontmantelen tot op de (vochtgevoelige) isolatiematerialen teneinde te bepalen of het mogelijk is om deze na droging al dan niet te behouden.</p>

Vervolg van de tabel op de volgende pagina

Pre-interventiechecklist (vervolg).

<p>3. Verwijdering van de beschadigde en/of vochtgevoelige vloerafwerkingen</p>	<p>Afhankelijk van haar toestand na het drogen kan een vloerafwerking die slechts korte tijd vochtig geweest is, soms hersteld worden. Voor een massief parket is het mogelijk om de parketstroken te schuren en hun schoteling te corrigeren.</p>	<p>Indien de dekvloer bevochtigd werd, dan zal het niet mogelijk zijn om een vochtgevoelig parket of een vochtgevoelige soepele vloerbekleding zoals linoleum aan te brengen. In voorkomend geval zal men ofwel een nieuwe dekvloer moeten aanbrengen (met respect voor de drogingstermijn) ofwel moeten opteren voor een vloerafwerking die niet vochtgevoelig is (bv. een betegeling). In aanwezigheid van een houten draagvloer dient men het houtvochtgehalte te controleren. Bij een houtconstructie die moet drogen onder belasting, zal de vervorming groter zijn. Men dient dus te zorgen voor een goede ventilatie om de droging te waarborgen (door in een hoge en een lage opening te voorzien) en de ontwikkeling van schimmels tegen te gaan.</p>
<p>4. De droging van het gebouw versnellen</p>	<p>De plaatsing van ontvochtigers laat toe om de droging van het gebouw te versnellen en zodoende latere schade zoals de ontwikkeling van schimmels of zwammen te vermijden. Deze tussenkomst zou idealiter door de verzekeringsmaatschappij gedekt moeten worden, na het akkoord van haar vertegenwoordiger.</p>	<p>Zorg voor een goede verwarming en ventilatie van het gebouw voor zover dit nog mogelijk is. Voorzie in ventilatoren in de vochtigste ruimten en eventueel ook in een bijverwarming (bv. in de kelders).</p>
<p>5. Na de droging, verwijdering van het beschadigde houtwerk en de andere defecte gebouwelementen (met het oog op een renovatie of een vervanging)</p>	<p>Verwijdering van de beschadigde elementen zoals deuren, trappen, plinten, kasten, ingebouwde keukenelementen, gordijnen, buitenluiken, venstertabletten ...</p>	<p>Bevochtigd houtwerk moet niet noodzakelijk systematisch vervangen worden. Men dient te wachten tot het hout volledig droog is (bv. maximaal vochtgehalte van 18 %) alvorens de toestand ervan te controleren. Vervolgens dient men te bepalen of de betrokken elementen nog voldoende duurzaam zijn (of mits beperkte ingrepen verduurzaamd kunnen worden).</p>
<p>6. De integriteit van de stookolie- of gastank verifiëren</p>	<p>Ledig en reinig de tank en neem deze terug in gebruik wanneer ze recupereerbaar is (na een dichtheidsproef, uitgevoerd door een certificatie-instelling)</p>	<p>–</p>
<p>7. Volledige inventarisatie van het naakte gebouw, idealiter in samenspraak met een vertegenwoordiger van de verzekeringsmaatschappij om de werken te bepalen die door de verzekeraar gedekt zullen worden</p>	<p>Het identificeren van verborgen schade aan het gebouw vooraleer men van start gaat met de renovatiewerkzaamheden, is van essentieel belang teneinde een zo nauwkeurig mogelijke prijsofferte te kunnen opmaken. Bij grootschalige rampen, zoals de overstromingen van juli 2021, is het soms echter moeilijk om van tevoren alle uit te voeren werkzaamheden vast te leggen. Het gebruik van een tarief voor werken in regie zou in elke offerte aangegeven moeten zijn.</p>	<p>–</p>

Vervolg van de tabel op de volgende pagina

Pre-interventiechecklist (vervolg en einde).

8. Terbeschikkingstelling van de voor de werken vereiste energiebronnen: installatie van een voorlopig schakelbord (op te leveren)	Installatie van een elektrische generator, aansluiting bij de burens (mits een ondertekende overeenkomst) ...	-
9. Terbeschikkingstelling van de voor de werken vereiste waterbronnen	Installatie van zwanenhalskranen en waterreservoirs, aansluiting bij de burens (mits een ondertekende overeenkomst) ...	-
10. Terbeschikkingstelling van het voor de werken vereiste sanitair	Installatie van werf toiletten ...	-
11. Aanvang van de renovatiewerkzaamheden	De uitvoering van ingrijpende renovatiewerkzaamheden, waaronder de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, vormt een gelegenheid om het bouwwerk aanzienlijk te verbeteren, met name vanuit een thermisch oogpunt. Hoewel er verschillende technieken in overweging genomen kunnen worden (isolatie langs buiten, isolatie langs binnen, spouwisolatie), zijn ze allemaal gebaseerd op hetzelfde principe: de buitenmuren moeten thermisch geïsoleerd en luchtdicht gemaakt worden, terwijl er in de ruimten in een toereikend ventilatiedebiet voorzien moet worden.	-