

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 5. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN NIET-ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de kamer in het gebouw):

Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:

Hoedanigheid van de woningcontroleur:

Administratieve eenheid (gemeente of Vlaams Gewest):

Adres:

Telefoonnummer:

Handtekening:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de kamer zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw):

Adres:

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw:

A.3. Bijkomende identificatie van de kamer

Nummer, letter, verdieping:

Beschrijving:

Deel B: GEBOUW

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de kamer zich bevindt.

Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.

De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

OMHULSEL		categorie		
		I	II	III
1 DAK(EN)				
STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)				
11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...				
VOCHTSCHADE				
12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen	beperkt / ernstig / zeer ernstig			
2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)				
STABILITEIT				
21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelementen				
VOCHTSCHADE				
22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)	beperkt / ernstig / zeer ernstig			
BINNENSTRUCTUUR				
3 DRAGENDE BINNENMUREN				
STABILITEIT				
31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen				
VOCHTSCHADE				
32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)	beperkt / ernstig / zeer ernstig			
4 DRAAGVLOER(EN)				
STABILITEIT				
41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur				
TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID				
5 ELEKTRICITEIT				
51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand				
6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE				
61 indicatie van een risico op ontploffing/brand				
7 WATER				
71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners				
8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S				
81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid				
82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting				
83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico				
EINDBEOORDELING DEEL B		I	II	III
Aantal		0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE KAMERS IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE KAMERS IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

- De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.
- De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naarte laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Belgisch Staatsblad d.d. 08-12-2020

http://www.emis.vito.be



Deel C: KAMER

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke kamer in het gebouw.
De kamer wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:
nummer:
locatie:

De kamer doet een beroep op de volgende gemeenschappelijke functie(s):

- gemeenschappelijke WC
 gemeenschappelijke badkamer of douche
 gemeenschappelijke kookruimte

oppervlakte kamer m²
 vereiste oppervlakte kamer m²

> kamer

- > studentenkamer
 > uitzondering: studentenkamer gerealiseerd
 vóór 01/09/1998 en 1ste CA aangevraagd vóór 1/09/2001

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER**10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS**

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

102 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

112 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de wanden

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

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

DEKVLOER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

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

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN**Opmerkingen:**

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.

- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

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

met gebreken / niet aanwezig

19 ELEKTRICITEIT

191 onvoldoende stopcontacten

niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal

194 in een woonlokaal of sanitair lokaal van de kamer ontbreekt een lichtpunt

195 indicatie van een risico op elektrocutie

20 VERWARMING

201 er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer

(centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit)

21 LICHT

211 ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de kamer

ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²

ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer

onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties

212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

categorie

I II III

beperkt / ernstig / zeer ernstig



beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig







beperkt / ernstig / zeer ernstig

niet algemeen / algemeen


22 LUCHTKWALITEIT

221	er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapfunctie / van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting van de kamer	
227	aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van een risico op CO-vergiftiging	

23 TOEGANKELIJKHEID

231	de kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	
232	de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)	
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	
234	een andere kamer / woning of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde kamer	
235	de kamer is niet slotvast afsluitbaar	
236	de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel	

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241	totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen	
-----	--	---

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

252	de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing*
-----	--

**de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.*

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022	
vanaf 01/01/2023	

in één woonlokaal / niet in meerdere woonlokalen

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

261	de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting	
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico	

INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)



27 TOILETFUNCTIE

271	toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)	met gebreken / niet aanwezig	
272	het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie		
273	onvoldoende verluchting		

28 BADFUNCTIE

281	lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig	
282	badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij		
283	onvoldoende verluchting		

29 KEUKENFUNCTIE

291	gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)	met gebreken / niet aanwezig	
292	bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...), ontbreekt		
293	onvoldoende verluchting		

EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal	I	II	III
	0	0	0

OPMERKINGEN:

Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van een gemeenschappelijke functie binnen het gebouw.
De gemeenschappelijke functie wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op het gebruik.

verdieping:
nummer:
locatie:

Het te onderzoeken lokaal betreft een:

gemeenschappelijk WC-lokaal
gemeenschappelijke badkamer of douche
gemeenschappelijke kookruimte

	m ²
	m ²
	m ²

aantal afhankelijk personen

0

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar /
mensonwaardig

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL**10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS**

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

categorie		
I	II	III
beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de wanden

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

--

beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

--

DEKVLOER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

--

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN**19 ELEKTRICITEIT**

194 er ontbreekt een lichtpunt

--

195 indicatie van een risico op elektrocutie

--	--	--

22 LUCHTKWALITEIT

221 er is onvoldoende verluchting in het lokaal

--

227 aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/

indicatie van een risico op CO-vergiftiging

--	--	--

23 TOEGANKELIJKHEID231 het lokaal is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte

--

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

--	--	--

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

--	--	--

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

252 het lokaal bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022

vanaf 01/01/2023

niet algemeen / algemeen

--

--	--

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

--

EINDBEOORDELING LOKAAL

	I	II	III
Aantal	0	0	0

Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.



27 TOILETFUNCTIE

271	toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)	met gebreken / niet aanwezig		
272	het toilet is niet afsluitbaar			
273	toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie			

EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE

	I	II	III
Aantal	0	0	0








28 BADFUNCTIE

281	lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig		
282	badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij			
283	badkamer niet afsluitbaar			
284	badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie			

EINDBEOORDELING BADFUNCTIE

	I	II	III
Aantal	0	0	0

29 KEUKENFUNCTIE

291	gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)	met gebreken / niet aanwezig		
292	er is geen vast verwarmingsapparaat (centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer)			
293	geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)			
294	aanrecht met kookplaten, branders... ontbreekt			
295	onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)			
296	geen koelkast			

EINDBEOORDELING KEUKENFUNCTIE

	I	II	III
Aantal	0	0	0

EINDBEOORDELING DEEL D

	I	II	III
Aantal	0	0	0

OPMERKINGEN:

Deel E: EINDBEOORDELING VAN DE KAMER

Totaal deel B (Gebouw):				I	II	III
				0	0	0
Totaal deel C (Kamer):				I	II	III
				0	0	0
Gemeenschappelijke functies						
Woningkwaliteit toiletfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting toiletfunctie:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:						
Conforme toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>		
Aanwezige toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>		
Woningkwaliteit badfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting badfunctie:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:						
Conforme badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>		
Aanwezige badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>		
Woningkwaliteit keukenfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting keukenfunctie:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:						
bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:						
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>		
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>		
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:						
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>		
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>		
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:						
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>		
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>		

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn in deel B, C en D wordt er een gebrek van categorie II toegekend				I	II	III
					0	
Eindbeoordeling kamer:				I	II	III
TOTAAL:				0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de KAMER ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de KAMER onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

*Bij de berekening van de oppervlakte van de gemeenschappelijke kookruimte wordt uitgegaan van de totale netto-vloeroppervlakte ervan.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben, wordt geen rekening gehouden.

Deel F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER**Parameters**

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;

Berekening

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90
	tot	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 95 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m² voor één bijkomende persoon.

- * **in geval van studentenkamers:** voor de studentenkamers opgericht voor 01/09/1998 en met een 1ste CA aangevraagd vóór 01/09/2001 geldt een minimumoppervlakte van 8 m².
- in geval van niet-studentenkamer:** wanneer de kamer een keukenfunctie en/of een badfunctie bevat, wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m².

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze kamer kan bewoond worden door maximaal personen (= kleinste aantal) ←

OPMERKINGEN:

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Brussel, 11 september 2020

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE