

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

Bijlage 6. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zeilstandige woningen voor seizoenarbeiders

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

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.

OMHULSEL		klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig							
1 DAK(EN)		<table border="1"> <tr> <th colspan="3">categorie</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> </table>			categorie			I	II	III	
categorie											
I	II	III									
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 gevelelementen											
VOCHTSCHADE											
22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhall, 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 (trappenhall, 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		<table border="1"> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> <tr> <td>Aantal</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>			I	II	III	Aantal	0	0	0
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:

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

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 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 (testeil/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

onvoldoende lavabo's in de kamer (tenzij in voldoende mate aanwezig in gemeenschappelijke ruimte)

Eén lavabo per zes bewoners is vereist.

met gebreken / niet aanwezig

19 ELEKTRICITEIT

191 onvoldoende stopcontacten

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

195 indicatie van een risico op elektrocutie

niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal

20 VERWARMING

201 er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer

(centrale verwarming / luchtdicht gastaestel / 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 /
monsonwaardig

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 niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van een risico op CO-vergiftiging



23 TOEGANKELIJKHEID

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)



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

	I	II	III
Aantal	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 kook- of leefruimte

aantal afhankelijke personen

 m²

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

--

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

--

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

veiligheidsrisico / direct veiligheidsrisico

--	--	--

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 TOEGANKELIJKHEID232 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			

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			

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						
Woonkwaliteit toiletfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting toiletfunctie:				I	II	III
Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:				0	0	0
Conforme toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>		
Aanwezige toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>		
Woonkwaliteit badfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting badfunctie:				I	II	III
Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:				0	0	0
Conforme badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>		
Aanwezige badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>		
Woonkwaliteit gemeenschappelijke ruimte				I	II	III
				0	0	0
Bezetting gemeenschappelijke ruimte:				I	II	III
Bezettingnorm van de afhankelijke kamers				0	0	0
bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:				I	II	III
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	m ² - 8m ² / 2	=	<input type="text"/>	0	0
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	m ² - 8m ² / 2	=	<input type="text"/>	0	0
bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:				I	II	III
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	m ² - 8m ² / 1,75	=	<input type="text"/>	0	0
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	m ² - 8m ² / 1,75	=	<input type="text"/>	0	0
bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:				I	II	III
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	m ² - 8m ² / 1,5	=	<input type="text"/>	0	0
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	m ² - 8m ² / 1,5	=	<input type="text"/>	0	0
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	0	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 ruimte 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 van de oppervlakte van de kamer wordt uitgegaan van 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;
- kamers die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;

Berekening

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80
	tot	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 88 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

Per aanwezige keuken- of badfunctie in de kamer wordt de minimale oppervlakte telkens verhoogd met 3m².

Besluit over de bezettingsnorm

Deze kamer kan bewoond worden door maximaal personen

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,