

Bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid

Bijlage 6 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 6. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige 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:

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer:

Handtekening:

Administratieve eenheid:

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

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

categorie		
I	II	III

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelementen

--	--	--

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het gebouw (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 gebouw (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

Aantal

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN 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 WONINGEN 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)**:

<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke toilet
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke badkamer of douche
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke kookruimte

oppervlakte kamer	<input type="text"/>	m ²
vereiste oppervlakte kamer	<input type="text"/>	m ²

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 vertering / 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 vertering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

AFWERKING van de (draag)vloer(en)

132 beschadiging (excl. vochtschade) of vertering / 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

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

Eén lavabo per zes bewoners is vereist.

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

20 VERWARMING

201 er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer

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

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
categorie	I	II	III
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			



niet algemeen / algemeen



niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal



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 toilet-lokaal
gemeenschappelijke badkamer of douche
gemeenschappelijke kook- of leefruimte



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 de 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

AFWERKING van de (draag)vloer(en)

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 ventilatie 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.

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

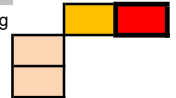


EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE

	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 badfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij
- 283 badkamer niet afsluitbaar

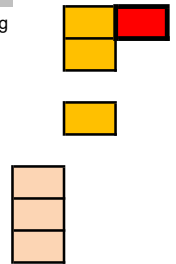


EINDBEOORDELING BADFUNCTIE

	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 voldoende kookzones, 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: EINDBEORDELING VAN DE KAMER

Totaal deel B (Gebouw):		I	II	III
		0	0	0
<hr/>				
Totaal deel C (Kamer):		I	II	III
		0	0	0
<hr/>				
Gemeenschappelijke functies				
Woningkwaliteit toiletfunctie				
		I	II	III
		0	0	0
Bezetting toiletfunctie:				
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"/>
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
Woningkwaliteit badfunctie				
		I	II	III
		0	0	0
Bezetting badfunctie:				
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"/>
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
Woningkwaliteit gemeenschappelijke ruimte				
		I	II	III
		0	0	0
Bezetting gemeenschappelijke ruimte:				
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers				
bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 2$		=
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 2$		=
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,75$		=
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,75$		=
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,5$		=
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,5$		=
				I
				II
				III
		0	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	
<hr/>				
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 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid

Brussel, 8 december 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE