

Bijlage 2. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen als vermeld in artikel 2, §1

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

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 gevelelementen

--	--	--

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, 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 (trappenhuis, 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:

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

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

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig			
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		
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 


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

	I	II	III
Aantal	0	0	0

OPMERKINGEN:

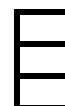
Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE

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 kookruimte



m²

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



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



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 TOEGANKELIJKHEID

231 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:			
Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:	I	II	III
Conforme toiletfuncties <input type="text"/> x 6 =	0	0	0
Aanwezige toiletfuncties <input type="text"/> x 6 =			
Woningkwaliteit badfunctie	I	II	III
	0	0	0
Bezetting badfunctie:			
Bezettingnorm van de afhankelijke kamers	I	II	III
Conforme badfuncties <input type="text"/> x 10 =	0	0	0
Aanwezige badfuncties <input type="text"/> x 10 =			
Woningkwaliteit keukenfunctie	I	II	III
	0	0	0
Bezetting keukenfunctie:			
Bezettingnorm van de afhankelijke kamers <input type="text"/>			
bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:	I	II	III
oppervlakte conforme keukens * <input type="text"/> / 1,5 m ² =	0	0	0
oppervlakte aanwezige keukens * <input type="text"/> / 1,5 m ² =			
bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:	I	II	III
oppervlakte conforme keukens * <input type="text"/> / 1,25 m ² =	0	0	0
oppervlakte aanwezige keukens * <input type="text"/> / 1,25 m ² =			
bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:	I	II	III
oppervlakte conforme keukens * <input type="text"/> / 1 m ² =	0	0	0
oppervlakte aanwezige keukens * <input type="text"/> / 1 m ² =			

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 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS