

Bijlage 3. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders als vermeld in artikel 2, §1

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.

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 (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

	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:

Empty box for notes.

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

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

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)

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 (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	met gebreken / niet aanwezig	
	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	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 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 m ²		
	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 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*		
	<i>*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.</i>		

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		

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
102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

categorie		
I	II	III

AFWERKING van plafonds

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



11 WANDEN

VOCHTSCHADE

- 111 opstijgend / doorslaand vocht
112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de wanden

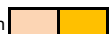
- 113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



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



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 TOEGANKELIJKHEID

- 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



EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE	I	II	III
Aantal	0	0	0

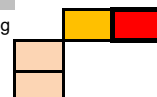
28 BADFUNCTIE

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:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:

I	II	III
0	0	0

Conforme toiletfuncties

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \times 6 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

Aanwezige toiletfuncties

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \times 6 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

Woonkwaliteit badfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting badfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

I	II	III
0	0	0

Conforme badfuncties

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \times 10 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

Aanwezige badfuncties

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \times 10 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

Woonkwaliteit gemeenschappelijke ruimte

I	II	III
0	0	0

Bezetting gemeenschappelijke ruimte:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

--

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte* $(\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \text{ m}^2 - 8\text{ m}^2) / 2 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte* $(\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \text{ m}^2 - 8\text{ m}^2) / 2 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

I	II	III
0	0	0

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:

oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte* $(\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \text{ m}^2 - 8\text{ m}^2) / 1,75 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte* $(\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \text{ m}^2 - 8\text{ m}^2) / 1,75 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

I	II	III
0	0	0

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte* $(\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \text{ m}^2 - 8\text{ m}^2) / 1,5 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte* $(\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \text{ m}^2 - 8\text{ m}^2) / 1,5 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

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	

Eindbeoordeling kamer:

TOTAAL:

I	II	III
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 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