

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	categorie		
			I	II	III

### OMHULSEL

#### 1 DAK(EN)

##### STABILITEIT

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

	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.

#### 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.

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

- gemeenschappelijke WC  
 gemeenschappelijke badkamer of douche  
 gemeenschappelijke kookruimte

verdieping:	
nr.	

oppervlakte kamer  m<sup>2</sup>  
aantal bewoners

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

### OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

#### 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 vocht / 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



#### 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)

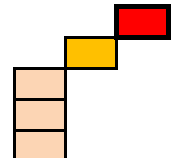
#### 21 LICHT

211 ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de kamer

ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m<sup>2</sup>

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\*

*\*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)
- 272 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie
- 273 onvoldoende verluchting

met gebreken / niet aanwezig

**28 BADFUNCTIE**

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

met gebreken / niet aanwezig

**29 KEUKENFUNCTIE**

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

met gebreken / niet aanwezig

**EINDBEOORDELING DEEL C**

I	II	III
0	0	0

**OPMERKINGEN:**

# Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE


**Blad nr** 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:	
nr.	

Het te onderzoeken lokaal betreft een:

- gemeenschappelijk WC-lokaal
- gemeenschappelijke badkamer of douche
- gemeenschappelijke kook- of leefruimte

aantal afhankelijke personen 


categorie		
I	II	III

## 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 

#### 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 

#### 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

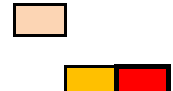
### 19 ELEKTRICITEIT

- 194 er ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie

veiligheidsrisico / direct veiligheidsrisico 

### 22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende 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 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

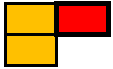
	I	II	III
Aantal	0	0	0

**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**

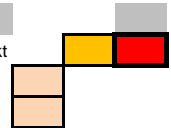
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) met gebreken / ontbreekt
- 272 het toilet is niet afsluitbaar

**EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE**

	I	II	III
Aantal	0	0	0

**28 BADFUNCTIE**

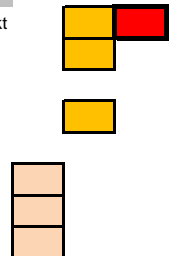
- 281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / ontbreekt
- 282 badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij
- 283 badkamer niet afsluitbaar

**EINDBEOORDELING BADFUNCTIE**

	I	II	III
Aantal	0	0	0

**29 KEUKENFUNCTIE**

- 291 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) met gebreken / ontbreekt
- 292 er is geen **vast** verwarmingsapparaat (centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer)
- 293 geen twee gearde 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

**BEZETTINGSNORM VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK LOKAAL****1. Gemeenschappelijke WC('s)**

aantal:  x 6 =  0 bezettingsequivalent (BE)

**2. Gemeenschappelijke baden of douches**

aantal:  x 10 =  0 bezettingsequivalent (BE)

**3. Gemeenschappelijke kookruimte**

De bezettingsnorm van de keukenfunctie is geïntegreerd in de bezettingsnorm van de kamer zelf.

**4. Gemeenschappelijke ruimte**

bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte:  m<sup>3</sup> -8m<sup>2</sup> / 2  bezettingsequivalent (BE)

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

oppervlakte:  m<sup>2</sup> -8m<sup>2</sup> / 1,75  bezettingsequivalent (BE)

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte:  m<sup>2</sup> -8m<sup>2</sup> / 1,5  bezettingsequivalent (BE)

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 E: EINDBEORDELING VAN DE KAMER

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

### Berekening

totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

Per aanwezige keuken- of badfunctie in de kamer wordt de minimale oppervlakte telkens verhoogd met 3m<sup>2</sup>.

### Besluit over de bezettingsnorm

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

### OPMERKINGEN:

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xx xxxxxx 201x 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