

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
categorie		
I	II	III

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



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 (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 pand (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

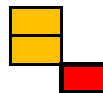


7 WATER

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

	I	II	III
Aantal	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 WC |
| <input type="checkbox"/> | gemeenschappelijke badkamer of douche |
| <input type="checkbox"/> | 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

beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
	I	II	III
101			
102			

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig

111			
112			

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



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.

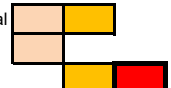
met gebreken / niet aanwezig



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



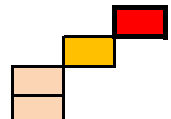
20 VERWARMING

- 201 er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer
(centrale verwarming / luchtdicht 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 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 / 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



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 de 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



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 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

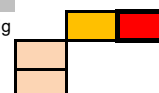
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) met gebreken / niet aanwezig
- 272 het toilet is niet afsluitbaar

**EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE**

	I	II	III
Aantal	0	0	0

28 BADFUNCTIE

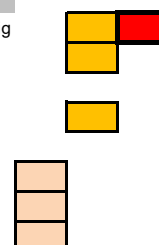
- 281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig
- 282 badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij
- 283 badkamer niet afsluitbaar

**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 gearde 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: 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:				
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers: □				
Conforme toiletfuncties	□	x	6 =	□
Aanwezige toiletfuncties	□	x	6 =	□
Woningkwaliteit badfunctie				
		I	II	III
		0	0	0
Bezetting badfunctie:				
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers □				
Conforme badfuncties	□	x	10 =	□
Aanwezige badfuncties	□	x	10 =	□
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*	□	$m^2 - 8m^2 / 2 =$		□
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	□	$m^2 - 8m^2 / 2 =$		□
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	□	$m^2 - 8m^2 / 1,75 =$		□
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	□	$m^2 - 8m^2 / 1,75 =$		□
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	□	$m^2 - 8m^2 / 1,5 =$		□
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	□	$m^2 - 8m^2 / 1,5 =$		□

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 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 (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure

Brussel, datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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