

Bijlage 2 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

Bijlage 5 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 5. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen

## 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:

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 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

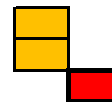


**8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S**

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 naar ..... 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.

verdieping:
nummer:
locatie:

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

- gemeenschappelijke WC
- gemeenschappelijke badkamer of douche
- gemeenschappelijke kookruimte

oppervlakte kamer  m<sup>2</sup>  
vereiste oppervlakte kamer  m<sup>2</sup>

> kamer

> studentenkamer  
 > uitzondering: studentenkamer gerealiseerd vóór 01/09/1998 en 1ste CA aangevraagd vóór 1/09/2001

klein gebrek  
 ernstig gebrek  
 direct gevaar /mensonwaardig

**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 bovenste plafonds**

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

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

categorie		
I	II	III



**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

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




**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 (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 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 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

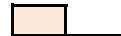
252 de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing\*

\*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 / 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)

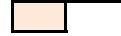
## 27 TOILETFUNCTIE

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:

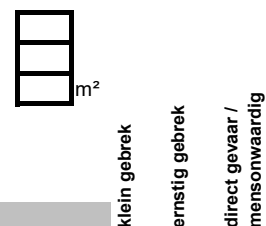
**Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE**

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



**OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL**

**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

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

categorie	I			II			III		

**11 WANDEN**

VOCHTSCHADE

- 111 opstijgend / doorslaand vocht
- 112 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de wanden

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

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


**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**

- 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 <b>vast</b> 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: EINDBEOORDELING VAN DE KAMER**

Totaal deel B (Gebouw):	
	

Totaal deel C (Kamer):	
	

Gemeenschappelijke functies	
Woningkwaliteit toiletfunctie	

**Bezetting toiletfunctie:**

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:

Conforme toiletfuncties

Aanwezige toiletfuncties


x

6 =


I	II	III
0	0	0

**Woningkwaliteit badfunctie**

I	II	III
0	0	0

**Bezetting badfunctie:**

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

Conforme badfuncties

<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>

Aanwezige badfuncties

I	II	III
0	0	0

**Woningkwaliteit keukenfunctie**

I	II	III
0	0	0

**Bezetting keukenfunctie:**

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte conforme keukens \*

<input type="text"/>	/	1,5 m <sup>2</sup> =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	/	1,5 m <sup>2</sup> =	<input type="text"/>

oppervlakte aanwezige keukens \*

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

oppervlakte conforme keukens \*

<input type="text"/>	/	1,25 m <sup>2</sup> =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	/	1,25 m <sup>2</sup> =	<input type="text"/>

oppervlakte aanwezige keukens \*

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte conforme keukens \*

<input type="text"/>	/	1 m <sup>2</sup> =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	/	1 m <sup>2</sup> =	<input type="text"/>

oppervlakte aanwezige keukens \*

I	II	III
0	0	0

I	II	III
0	0	0

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 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 m<sup>2</sup>;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;

**Berekening**

totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**in geval van niet-studentenkamer:**

wanneer de kamer een keukenfunctie en/of een badfunctie bevat, wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m<sup>2</sup>.

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 (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,

Matthias DIEPENDAELE