

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van diverse bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne

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.

OMHULSEL		klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig									
1 DAK(EN)		<table border="1"> <tr> <th colspan="3">categorie</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #f0e68c;"></td> <td style="background-color: #ffcc00;"></td> <td style="background-color: #ff0000;"></td> </tr> </table>			categorie			I	II	III			
categorie													
I	II	III											
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 gebouw (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 gebouw (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													
		Aantal	I 0	II 0	III 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):

- gemeenschappelijke toilet
 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 beperkt / ernstig / zeer ernstig
 102 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de bovenste plafonds

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

klein gebrek
 ernstig gebrek
 direct gevaar
 /mensonwaardig

categorie		
I	II	III

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

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

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.*

in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen 

253 de kamer bevindt zich in een gebouw dat niet voldoet aan de vereiste energienorm of er kan niet worden aangetoond dat het gebouw voldoet aan de vereiste energienorm 

quotering in rubriek 253 vanaf 01/01/2030 kan alleen als het energielabel lager is dan:

voor open en halfopen bebouwing: vanaf 01/01/2030: label E

vanaf 01/01/2035: label D

vanaf 01/01/2040: label C

voor appartementen en gesloten bebouwing: vanaf 01/01/2030: label D

vanaf 01/01/2035: label C


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	badfunctie 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 toilet
- gemeenschappelijke badkamer of douche
- gemeenschappelijke kookruimte

	m ²

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 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

- 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.*

--

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 badfunctie 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 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:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:				0	0	0
Conforme toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>		
Aanwezige toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>		
Woningkwaliteit badfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting badfunctie:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers				0	0	0
Conforme badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>		
Aanwezige badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>		
Woningkwaliteit keukenfunctie				I	II	III
				0	0	0
Bezetting keukenfunctie:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers				<input type="text"/>		
bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:				I	II	III
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>	0	0
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>		
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:				I	II	III
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>	0	0
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>		
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:				I	II	III
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>	0	0
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1 m ² =	<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		
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 (datum) tot wijziging van diverse bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne

Brussel, datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE