

Bijlage 3 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 6 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

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.

OMHULSEL		klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
		categorie		
		I	II	III
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 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				
		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 toilet
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke badkamer of douche
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke kookruimte

oppervlakte kamer	<input type="text"/>	m ²
vereiste oppervlakte kamer	<input type="text"/>	m ²

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

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)

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

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar /
mensonwaardig

categorie		
I	II	III
beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig	beperkt / ernstig / zeer ernstig



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



niet algemeen / algemeen	niet algemeen / algemeen
--------------------------	--------------------------



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

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

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

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

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

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

20 VERWARMING

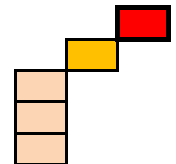
201 er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer

(centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit)



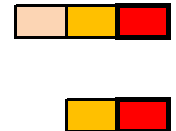
21 LICHT

- 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



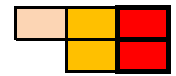
22 LUCHTKWALITEIT

- 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*

**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

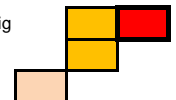
- 261 de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)

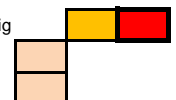
27 TOILETFUNCTIE

- 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



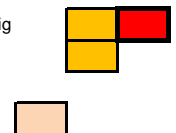
28 BADFUNCTIE

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

	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 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.*

--

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	badfunctie 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 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
<hr/>				
Totaal deel C (Kamer):		I	II	III
		0	0	0
<hr/>				
Gemeenschappelijke functies				
Woningkwaliteit toiletfunctie				
		I	II	III
		0	0	0
Bezetting toiletfunctie:				
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:				
Conforme toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>
Aanwezige toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
Woningkwaliteit badfunctie				
		I	II	III
		0	0	0
Bezetting badfunctie:				
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:				
Conforme badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>
Aanwezige badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
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*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 2$		=
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 2$		=
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,75$		=
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,75$		=
				I
				II
				III
		0	0	0
<hr/>				
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:				
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,5$		=
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*	<input type="text"/>	$m^2 - 8m^2 / 1,5$		=
				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	
<hr/>				
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 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