

Bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid

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:	Handtekening:
Erkenningsnummer van de woningcontroleur:	
Telefoonnummer:	

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

Numer, 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						
<b>1 DAK(EN)</b>		<table border="1"> <tr> <td colspan="3">categorie</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</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								
<b>2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)</b>										
	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										
<b>3 DRAGENDE BINNENMUREN</b>										
	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								
<b>4 DRAAGVLOER(EN)</b>										
	STABILITEIT									
	41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur									
TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID										
<b>5 ELEKTRICITEIT</b>										
	51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand									
<b>6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE</b>										
	61 indicatie van een risico op ontploffing/brand									
<b>7 WATER</b>										
	71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners									
<b>8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S</b>										
	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 toilet  
 gemeenschappelijke badkamer of douche  
 gemeenschappelijke kookruimte

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

### 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

categorie	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
	I	II	III
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
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  
 112 condenserend vocht met schimmelvorming

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

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



#### 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.

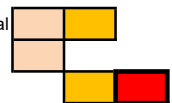
met gebreken / niet aanwezig



#### 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



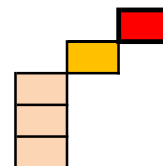
#### 20 VERWARMING

- 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 m<sup>2</sup>  
 ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer  
 onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties



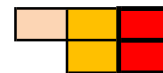
- 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

**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.*

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

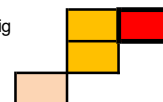
**26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S**

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

**INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)****27 TOILETFUNCTIE**

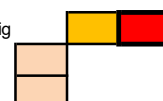
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)
- 272 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie
- 273 onvoldoende verluchting

met gebreken / niet aanwezig

**28 BADFUNCTIE**

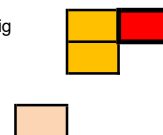
- 281 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)
- 282 badfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij
- 283 onvoldoende verluchting

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
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 <sup>2</sup>

klein gebrek  
 ernstig gebrek  
 direct gevaar /  
 menonwaardig

### 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**

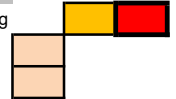
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) met gebreken / niet aanwezig
- 272 het toilet is niet afsluitbaar

**EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE**

	I	II	III
Aantal	0	0	0

**28 BADFUNCTIE**

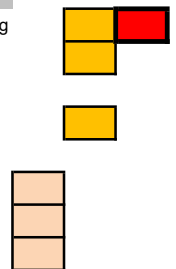
- 281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig
- 282 badfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij
- 283 badkamer niet afsluitbaar

**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 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:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:

Conforme toiletfuncties

 x

6 =


I	II	III
0	0	0

Aanwezige toiletfuncties

 x

6 =


### Woningkwaliteit badfunctie

I	II	III
0	0	0

#### Bezetting badfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

Conforme badfuncties

 x

10 =


I	II	III
0	0	0

Aanwezige badfuncties

 x

10 =


### Woningkwaliteit gemeenschappelijke ruimte

I	II	III
0	0	0

#### Bezetting gemeenschappelijke ruimte:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte\* (  m<sup>2</sup> - 8m<sup>2</sup> ) / 2 =


I	II	III
0	0	0

oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte\* (  m<sup>2</sup> - 8m<sup>2</sup> ) / 2 =


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

oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte\* (  m<sup>2</sup> - 8m<sup>2</sup> ) / 1,75 =


I	II	III
0	0	0

oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte\* (  m<sup>2</sup> - 8m<sup>2</sup> ) / 1,75 =


bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte\* (  m<sup>2</sup> - 8m<sup>2</sup> ) / 1,5 =


I	II	III
0	0	0

oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte\* (  m<sup>2</sup> - 8m<sup>2</sup> ) / 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:

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 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 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 besluiten betreffende het woonbeleid

Brussel, 27 oktober 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE



