

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid

Bijlage 4 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 4. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen

## TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

### Deel A: Identificatiegegevens

#### A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning 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 woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw):

Adres:

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw:

#### A.3. Bijkomende identificatie van de woning

*(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)*

Nummer, letter, verdieping:

Beschrijving:

## Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning 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 gebouw (trappenhuis, 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 (trappenhuis, 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	II	III
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: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.

De woning 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:

opp. woning  m<sup>2</sup>

### OMHULSEL VAN DE WONING

#### 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

#### 11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

##### VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

##### AFWERKING van de buitenmuren

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

#### 12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen

#### 13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

##### VOCHTSCHADE

131 vochtschade

##### AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

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

### BINNENSTRUCTUUR

#### 14 KELDER(S)

##### VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

#### 15 BINNENWANDEN

##### VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

152 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

##### AFWERKING van de binnenwanden

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

#### 16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

##### AFWERKING van de plafonds

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

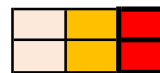
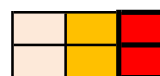
##### AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

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

#### 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



### INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

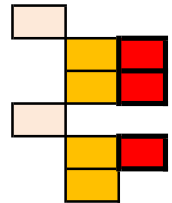
#### Opmerkingen:

- 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.

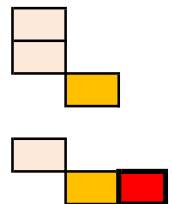
## 18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- 181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) met gebreken  
182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) met gebreken / niet aanwezig  
183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig  
184 badfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij  
185 privé-toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning met gebreken / niet aanwezig  
186 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie



## 19 ELEKTRICITEIT

- 191 geen stopcontact in de functie leefkamer  
192 geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties  
193 geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)  
194 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt  
195 indicatie van een risico op elektrocutie



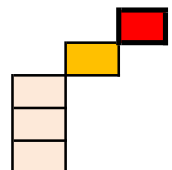
## 20 VERWARMING

- 201 er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer



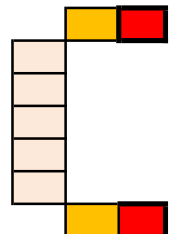
## 21 LICHT

- 211 ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning  
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



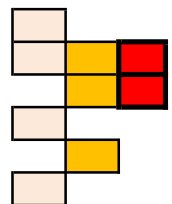
## 22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting  
222 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer  
223 er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties  
224 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken  
225 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de badfunctie  
226 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie  
227 indicatie van een risico op CO-vergiftiging



## 23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein  
232 de woning 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 woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning  
235 de woning is niet slotvast afsluitbaar  
236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel



## 24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

- 241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m²  
(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)



## 25 ENERGETISCHE PRESTATIE

quotering in rubriek 251 en 252 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan...

- 600 open bebouwing  
550 halfopen bebouwing  
450 gesloten bebouwing  
400 appartement

- 251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden  
*daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16 m²*



- 252 de woning 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 woning voldoet niet aan de vereiste energienorm of er kan niet worden aangetoond dat de woning 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 woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting  
262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



### EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal Deel C

I	II	III
0	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	0	0

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	0	

### EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

## Deel D: Bezettingsnorm

### PARAMETERS

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m<sup>2</sup> en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.

Een leefruimte van minstens 8 m<sup>2</sup> met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan : de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

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	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

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 woning kan bewoond worden door maximaal

personen (= kleinste aantal)

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