

Bijlage 1. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen als vermeld in artikel 2, §1

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:

Hoedanigheid van de woningcontroleur:

Administratieve eenheid (gemeente of Vlaams Gewest):

Adres:

Telefoonnummer:

Handtekening:

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

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhall, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

categorie		
I	II	III

--	--	--

--	--	--

--	--	--

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 (trappenhall, 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

--	--	--

--	--	--

--

--	--

--	--

--	--

I	II	III
0	0	0

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

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: 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 m²

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

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
-----	-------------

DEKVLOER

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
-----	--

DEKVLOEREN

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
-----	---

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

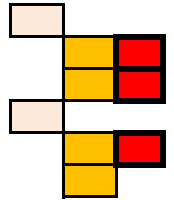
- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

categorie		
I	II	III



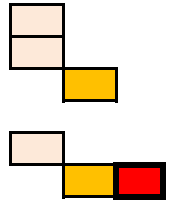
18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

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	badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij	
185	privé-wc (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	



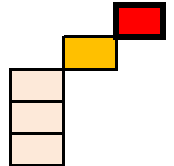
20 VERWARMING

201	er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer	
-----	--	--



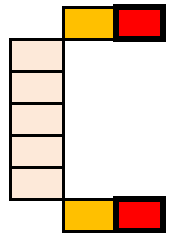
21 LICHT

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	



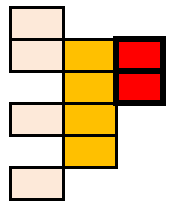
22 LUCHTKWALITEIT

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 functie badkamer	
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	
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 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 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan...

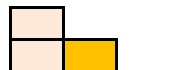
600	open bebouwing
550	halfopen bebouwing
450	gesloten bebouwing
400	appartement

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



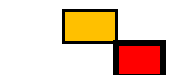
252	de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*	
	*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.	

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022	
vanaf 01/01/2023	in één woonlokaal / niet in meerdere woonlokalen



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

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**

D.1. 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 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² 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 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

D.2.

totale nettvloeroppervlakte (in m ²)	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 m² nettvloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² 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

D.3. Deze woning kan bewoond worden door maximaal personen (= kleinste aantal)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xx xxxxxx 201x betreffende de woningkwaliteitsbewaking

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS