

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.1, 3.3, 3.5, 3.10, eerste lid, artikel 3.12, §3, artikel 3.18, 3.19, §1, tweede lid, artikel 3.29 en 3.52.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 16 juni 2021.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 1 juli 2021.
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2021/66 gegeven op 20 juli 2021.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 1. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 21°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"21°/1 beroepskwalificatie woningcontroleur: de beroepskwalificatie, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 30 april 2021 tot erkenning van de beroepskwalificatie woningcontroleur;"

2° er wordt een punt 38°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"38°/1 erkenning als woningcontroleur: de erkenning als woningcontroleur, vermeld in artikel 3.48;"

3° in punt 49° wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°" vervangen door de woorden "die conformiteitsonderzoeken uitvoert in opdracht van een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband";

4° er wordt een punt 69°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"69°/1 keuringsinstelling: een vennootschap die geaccrediteerd is als keuringsinstelling van het type A op basis van de criteria van de norm ISO/IEC 17020 door BELAC of een gelijkwaardig accreditatiesysteem om conformiteitsonderzoeken in woningen uit te voeren;"

5° in punt 152° wordt de zinsnede "artikel 3.4, eerste lid, van dit besluit" vervangen door de zinsnede "artikel 3.48".

Art. 2. In artikel 2.8, 2°, van hetzelfde besluit wordt punt b) vervangen door wat volgt:

"b) beschikken over voldoende gemeentelijke woningcontroleurs."

Art. 3. In artikel 3.4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Om vast te stellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, §2 en §3, eerste en tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit. De gewestelijke ambtenaar en de ambtenaren die bij besluit aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, kunnen ook een conformiteitsonderzoek uitvoeren;"

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "De veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning worden beoordeeld" vervangen door de zinsnede "Bij de uitvoering van een conformiteitsonderzoek worden de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning beoordeeld".

Art. 4. Artikel 3.5 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 5. In artikel 3.11, eerste lid, worden de woorden "veertien dagen" vervangen door de woorden "een maand".

Art. 6. In artikel 3.14 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "de woningcontroleur, vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°, van dit besluit," vervangen door de woorden "de gemeentelijke woningcontroleur".

Art. 7. In artikel 3.15 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "het advies, het technisch verslag en in voorkomend geval het omstandig verslag, vermeld in artikel 3.13, §1, tweede lid," vervangen door de woorden "het advies en het technische verslag";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "ongeschikt- of, onbewoonbaarverklaring" vervangen door de woorden "ongeschiktverklaring of een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring".

Art. 8. In artikel 3.18, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 3.12, §1, tweede lid" vervangen door de zinsnede "artikel 3.12, §2, eerste lid".

Art. 9. In artikel 3.19, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zin "Bij het verzoek wordt ook een lijst gevoegd van de gemeentelijke woningcontroleurs die de burgemeester heeft aangewezen." vervangen door de zin "In het verzoek wordt de beschikbaarheid van voldoende gemeentelijke woningcontroleurs toegelicht.".

Art. 10. In artikel 3.20, 1°, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "het aantal gemeentelijke woningcontroleurs dat de burgemeester heeft aangewezen, is voldoende" vervangen door de woorden "er zijn voldoende gemeentelijke woningcontroleurs beschikbaar".

Art. 11. In artikel 3.23 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt het woord "woonkwaliteitsbeleid" vervangen door het woord "woningkwaliteitsbeleid";

2° punt 2° en punt 3° worden opgeheven.

Art. 12. In artikel 3.24 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "biedt technische vormen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs en" worden opgeheven;

2° het woord "woonkwaliteitsbewaking" wordt vervangen door het woord "woningkwaliteitsbewaking".

Art. 13. In artikel 3.26, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "de leidend ambtenaar" vervangen door de woorden "het hoofd".

Art. 14. In artikel 3.32 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "de woningcontroleur, vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°, van dit besluit," vervangen door de woorden "de gemeentelijke woningcontroleur".

Art. 15. In artikel 3.36 eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zin "Bij het verzoek wordt een lijst gevoegd van de gemeentelijke woningcontroleurs die door de burgemeester heeft aangewezen." vervangen door de zin "In het verzoek wordt de beschikbaarheid van voldoende gemeentelijke woningcontroleurs toegelicht."

Art. 16. In artikel 3.37, 1°, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "het aantal gemeentelijke woningcontroleurs dat de burgemeester heeft aangewezen, is voldoende" vervangen door de woorden "er zijn voldoende gemeentelijke woningcontroleurs beschikbaar".

Art. 17. In artikel 3.40 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt het woord "woonkwaliteitsbeleid" vervangen door het woord "woningkwaliteitsbeleid";

2° punt 2° en punt 3° worden opgeheven.

Art. 18. In artikel 3.41 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "biedt technische vormingen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs en" worden opgeheven;

2° het woord "woonkwaliteitsbewaking" wordt vervangen door het woord "woningkwaliteitsbewaking".

Art. 19. In artikel 3.45, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden "De leidend ambtenaar" vervangen door de woorden "Het hoofd".

Art. 20. Aan boek 3 van hetzelfde besluit wordt een deel 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 11. Erkenning van woningcontroleurs

Titel 1. Erkenning als woningcontroleur

Art. 3.48. Een natuurlijke persoon die beschikt over een beroepskwalificatie woningcontroleur, wordt van rechtswege en voor onbepaalde termijn erkend als woningcontroleur en is gemachtigd om conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4, uit te voeren zodra hij in VLOK geregistreerd is en als hij aan een van de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° als woningcontroleur tewerkgesteld zijn door het agentschap, een Vlaamse gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van die werkgever of in opdracht van een gemeente die behoort tot hetzelfde intergemeentelijke samenwerkingsverband als de gemeente die de woningcontroleur tewerkstelt;
- 2° tewerkgesteld of aangesteld zijn door een keuringsinstelling om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het hoofd van het

agentschap, een burgemeester of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De machtiging, vermeld in het eerste lid, is beperkt tot de uitvoering van conformiteitsonderzoeken in het kader van procedures die behoren tot de bevoegdheid van de overheid die de opdracht geeft.

De woningcontroleur die tewerkgesteld of aangesteld is door een keuringsinstelling, is niet gemachtigd om toepassing te maken van de bevoegdheden, vermeld in artikel 3.4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 3.49. De onderwijsinstellingen of opleidingscentra die een bewijs van beroepskwalificatie woningcontroleur afleveren, brengen het agentschap daarvan op de hoogte.

Gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en keuringsinstellingen die een natuurlijk persoon met beroepskwalificatie woningcontroleur tewerkstellen of aanstellen, of, na een opheffing van een erkenning als woningcontroleur en het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 3.56, opnieuw als woningcontroleur tewerkstellen of aanstellen, brengen het agentschap daarvan op de hoogte.

Op basis van de informatie, vermeld in het eerste en tweede lid, geeft het agentschap toegang tot VLOK aan de personen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 3.48, eerste lid. Wanneer deze personen zich een eerste keer aanmelden in VLOK, worden zij als erkend woningcontroleur geregistreerd in VLOK en wordt automatisch een individueel erkenningsnummer als woningcontroleur toegekend.

De minister kan bepalen langs welke weg en in welke vorm de gegevensuitwisseling, vermeld in het eerste en het tweede lid, gebeurt.

De minister kan de vorm, de inhoud en de werkwijze bepalen voor de afgifte van een legitimatiebewijs voor erkende woningcontroleurs en een werkwijze bepalen voor de teruggave ervan na verval, schorsing of opheffing van de erkenning als woningcontroleur.

Titel 2. Gebruikseisen voor de erkenning als woningcontroleur

Art. 3.50. Het gebruik van de erkenning als woningcontroleur is onderworpen aan de volgende gebruikseisen:

- 1° het gebruik van de erkenning als woningcontroleur verloopt op een kwalitatief goede wijze. De woningcontroleur neemt daarbij een objectieve en onafhankelijke houding aan;
- 2° de woningcontroleur past de normen en de werkwijze toe, vermeld in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur en de toelichting in het technisch handboek, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap;

- 3° de woningcontroleur blijft op de hoogte van de technische en juridische evolutie van de materie en volgt de bijscholingen en opfrissingscursussen die het agentschap met toepassing van artikel 3.52 van dit besluit als essentieel aanwijst voor de doelgroep waartoe hij behoort;
- 4° de technische verslagen en andere documenten die de woningcontroleur aflevert, zijn voldoende duidelijk en worden door hem ondertekend;
- 5° de woningcontroleur maakt, zelfs nadat hij zijn functie heeft beëindigd, geen dossiergegevens bekend waarvan hij bij de uitvoering van zijn opdrachten kennis heeft gekregen;
- 6° de woningcontroleur verleent zijn medewerking aan periodieke evaluaties als vermeld in artikel 3.53 van dit besluit;
- 7° de woningcontroleur beschikt over de instrumenten die nodig zijn om een conformiteitsonderzoek uit te voeren;
- 8° de woningcontroleur die een conformiteitsonderzoek uitvoert, gebruikt VLOK om het technische verslag op te stellen;
- 9° de woningcontroleur mag zijn erkenning als woningcontroleur en erkenningsnummer niet gebruiken in de volgende gevallen:
 - a) hij heeft rechtstreeks of onrechtstreeks een persoonlijk belang;
 - b) een bloed- of aanverwant in de rechte lijn tot en met de derde graad en in de zijlijn tot en met de vierde graad is betrokken;
 - c) hij neemt in rechte of in feite bestuursmandaten op of oefent bestuursfuncties uit bij een betrokkene in het dossier;
 - d) er zijn financiële banden tussen hem en een betrokkene in het dossier;
 - e) hij voert werkzaamheden uit buiten het kader van een opdracht als vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° en 2°, van dit besluit;
- 10° de woningcontroleur geeft in VLOK een e-mailadres op waarop hij altijd bereikbaar is;
- 11° de woningcontroleur loopt geen veroordeling op voor misdrijven als vermeld in artikel 3.34 en 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 433decies van het Strafwetboek;
- 12° de woningcontroleur voert geen conformiteitsonderzoeken uit in de periode waarin hij met toepassing van artikel 3.54, §1, van dit besluit geschorst is.

Art. 3.51. De gemeente, het intergemeentelijke samenwerkingsverband of de keuringsinstelling die de woningcontroleur tewerkstelt of heeft aangesteld, brengt het agentschap van al de volgende gebeurtenissen onmiddellijk op de hoogte en stelt op verzoek van het agentschap alle inlichtingen en documenten ter beschikking:

- 1° elke wijziging in de identificatiegegevens;
- 2° elke wijziging van de gegevens waardoor de woningcontroleur niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden of de gebruikseisen;
- 3° de definitieve stopzetting van de tewerkstelling of aanstelling;
- 4° de stopzetting van het gebruik van de erkenning als woningcontroleur.

Art. 3.52. Het agentschap communiceert ruim op voorhand met gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, keuringsinstellingen en woningcontroleurs over bijscholingen en opfrissingscursussen. Het agentschap geeft daarbij aan of en voor welke doelgroep die bijscholingen en opfrissingscursussen essentieel zijn en maakt met onderwijsinstellingen of opleidingscentra afspraken over een voldoende ruim aanbod ervan. Om het essentiële karakter van een

bijscholing of opfrissingscursus te bepalen, houdt het agentschap rekening met alle concrete opleidingsbehoeften op het terrein en in het bijzonder met:

- 1° de wijziging van de regelgeving;
- 2° de evolutie van rechtspraak en technische inzichten;
- 3° de perioden van verminderde activiteit of inactiviteit van woningcontroleurs.

Titel 3. Evaluatie van conformiteitsonderzoeken en coaching

Art. 3.53. Het hoofd van het agentschap wijst onder de erkende woningcontroleurs van het agentschap evaluatoren aan die uitgevoerde conformiteitsonderzoeken kunnen nazien, aan de hand van hercontroles of langs administratieve weg, en die deze evalueren.

De evaluatoren stellen van de evaluatie een verslag op en sturen daarvan een kopie naar de woningcontroleur van wie het onderzoek is geëvalueerd. Zij sturen periodieke, samenvattende overzichten van de evaluaties naar het hoofd van het agentschap en naar de werkgever of aansteller van de woningcontroleur van wie de conformiteitsonderzoeken werden geëvalueerd. De evaluatoren kunnen ook, op eigen initiatief of op verzoek van het hoofd van het agentschap of voormelde werkgever of aansteller, de individuele evaluatieverslagen opsturen.

Titel 4. Sancties

Art. 3.54. §1. Het hoofd van het agentschap kan de erkenning als woningcontroleur schorsen gedurende maximaal zes maanden of gedurende een periode die nodig is om een bijkomende opleiding te volgen, of de erkenning als woningcontroleur opheffen als een of meer van de volgende gevallen zich voordoen:

- 1° de woningcontroleur heeft in de periode van drie jaar die de erkenning als woningcontroleur van rechtswege voorafgaat, in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte een strafrechtelijke veroordeling opgelopen voor misdrijven als vermeld in artikel 3.34 en 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 433decies van het Strafwetboek;
- 2° de woningcontroleur heeft bij herhaling een of meer van de gebruikseisen van de erkenning als woningcontroleur geschonden;
- 3° bij een evaluatie zijn ernstige of terugkerende fouten of nalatigheden vastgesteld bij de uitvoering van een conformiteitsonderzoek of het opstellen van het technische verslag.

§2. Het agentschap brengt de woningcontroleur met een beveiligde zending op de hoogte van het voornemen om de erkenning als woningcontroleur te schorsen of op te heffen, met vermelding van de redenen, en nodigt hem tegelijkertijd uit zijn verweermiddelen in te dienen.

Op straffe van verval dient de woningcontroleur zijn verweermiddelen in bij het agentschap binnen dertig dagen na de dag waarop hij de beveiligde zending heeft ontvangen.

§3. Het hoofd van het agentschap neemt een beslissing over de schorsing of opheffing van de erkenning als woningcontroleur binnen dertig dagen na de dag waarop de termijn, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, is verstreken.

Het hoofd van het agentschap kan de beslissing, vermeld in het eerste lid, beperken tot het geven van een waarschuwing en kan de woningcontroleur verplichten om de opleiding voor de beroepskwalificatie woningcontroleur volledig of gedeeltelijk te volgen of opnieuw te volgen.

§4. Het agentschap betekent de beslissing, vermeld in paragraaf 3, met een beveiligde zending aan de woningcontroleur in kwestie en aan zijn werkgever of aansteller.

§5. Tegen de beslissing van het hoofd van het agentschap, vermeld in paragraaf 3, kan, op straffe van verval binnen dertig dagen na de betekening, vermeld in paragraaf 4, beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering, die in dat geval een beslissing neemt over de opheffing of schorsing van de erkenning als woningcontroleur, het geven van een waarschuwing of het opleggen van een verplichting om de opleiding voor de beroepskwalificatie woningcontroleur volledig of gedeeltelijk te volgen of opnieuw te volgen.

Op straffe van niet-ontvankelijkheid wordt het beroep met een beveiligde zending ingediend op het adres van het agentschap in Brussel, en bevat het alle argumenten waarop het gebaseerd is. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen zestig dagen na de dag waarop het agentschap het beroep heeft ontvangen. Die termijn wordt verlengd tot negentig dagen als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een mondelinge hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen die termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.

§6. Het agentschap voert de beslissing tot schorsing of opheffing uit door de registratie van de woningcontroleur in VLOK tijdelijk of definitief ongedaan te maken zodra een beslissing tot opheffing of schorsing van de erkenning als woningcontroleur definitief geworden is.

§7. Als de procedure tot schorsing of opheffing van de erkenning wordt stopgezet, worden de woningcontroleur en zijn werkgever of aansteller daarvan op de hoogte gebracht.

Art. 3.55. De erkenning vervalt van rechtswege zodra een einde gekomen is aan de tewerkstelling of aanstelling, vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° of 2°. In dat geval maakt agentschap de registratie van de woningcontroleur in VLOK ongedaan.

Titel 5. Erkenning als woningcontroleur na opheffing van de erkenning als woningcontroleur

Art. 3.56. Een erkenning van rechtswege als woningcontroleur met toepassing van artikel 3.48, eerste lid, na een opheffing van de erkenning als woningcontroleur is op zijn vroegst mogelijk nadat twee jaar verstreken is na de beslissing tot opheffing van de erkenning als woningcontroleur, en gaat in op de datum van de nieuwe registratie in VLOK.”

Titel 6. Bescherming van persoonsgegevens

Art. 3.57. Voor de toepassing van dit deel:

1° is de verwerking van persoonsgegevens noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang;

2° is de verwerkingsverantwoordelijke het agentschap Wonen-Vlaanderen;

3° kunnen de volgende persoonsgegevens verwerkt worden:

- a) Identificatiegegevens: naam, voornaam, adres en rijksregisternummer;
- b) Contactgegevens: emailadres, telefoonnummer, mobiel telefoonnummer;
- c) Tewerkstellingsgegevens: de vermelding van de naam en het adres van de werkgever die de woningcontroleur tewerkstelt, de datum van indiensttreding, de vermelding van de stopzetting van de tewerkstelling en de datum ervan. Deze gegevens worden bewaard zolang de woningcontroleur in VLOK geregistreerd is;
- d) Gegevens over opleiding: de beroepskwalificatie en het bewijs van het volgen van de opleidingen als vermeld in artikel 3.48, 3° en artikel 3.54, §1 en §3;
- e) Evaluatie van werkzaamheden: alle gegevens verzameld naar aanleiding van de toepassing van de bepalingen van titel 3 van dit deel;
- f) Disciplinaire sancties: meldingen, vaststellingen en gegevens over het al dan niet naleven van gebruiksvoorwaarden, de procedurestukken en briefwisseling en de beslissing van het hoofd van het agentschap met toepassing van titel 4 van dit deel. Deze gegevens worden bewaard tot twee jaar verstreken zijn na de eindbeslissing met toepassing van de procedure van titel 4;
- g) Gerechtelijke gegevens: een attest afgeleverd door de bevoegde overheid, of het afschrift van een vonnis, waaruit het bestaan blijkt van een veroordeling als vermeld in artikel 3.54, §1, 1°. Deze gegevens worden bewaard tot drie jaar na de eindbeslissing met toepassing van de procedure van titel 4.

De persoonsgegevens vermeld in het eerste lid, punt 3°, waarvoor geen bewaartermijn is vermeld, blijven bewaard tot vijf jaar na de definitieve beëindiging van de registratie als woningcontroleur in VLOK, als vermeld in artikel 3.54, §6 en artikel 3.55.

Art. 21. Bijlage 4 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 22. Bijlage 5 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 23. Bijlage 6 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 2. Slotbepalingen

Art. 24. Tot en met 31 december 2022 wordt een gemeentelijke woningcontroleur die conformiteitsonderzoeken uitvoert in opdracht van een bestuur dat technische verslagen nog niet opstelt in VLOK, vrijgesteld van de verplichtingen, vermeld in artikel 3.50, 8° en 10°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 25. De volgende personen worden tot en met 31 december 2024 geacht erkend te zijn als woningcontroleur conform artikel 3.48, eerste lid, van het voormelde besluit:

- 1° de natuurlijke personen die op 31 december 2021 aangewezen zijn als woningcontroleur met toepassing van artikel 3.4, eerste lid, 1° en 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het agentschap, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
- 2° de natuurlijke personen die, in de periode vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2023, door het hoofd van het agentschap of door de burgemeester aangewezen worden als woningcontroleur, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het agentschap, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De voorlopige erkenning als woningcontroleur, vermeld in het eerste lid, wordt van rechtswege een erkenning als woningcontroleur van onbepaalde duur als vermeld in artikel 3.48, eerste lid, van het voormelde besluit, als de persoon in kwestie zijn beroepskwalificatie woningcontroleur behaalt en voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° of 2°, van het voormelde besluit.

Art. 26. Voor woningcontroleurs, tewerkgesteld door een vereniging zonder winstoogmerk om in uitvoering van een project van een intergemeentelijk samenwerkingsverband conformiteitsonderzoeken uit te voeren, geldt tot 31 december 2025 een vermoeden dat voldaan is aan de tewerkstellingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° van het voormelde besluit.

Art. 27. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-10-11 13:43:45 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossienummer (van de woning 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 woning zich bevindt)

Dossienummer (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.

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 gevelelementen

VOCHTSCHADE

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

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 (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 m²

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 scheldingsmuren)

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 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 de 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 / 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 01/10/2018 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 / 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

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 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2018 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

totale nettovloeroppervlakte (In m²)	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	8	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte 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

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 het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure

Brussel, datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door: Matthias Diependaele (SI)
Getekend op: 2021-10-11 17:41:32 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

252	de woning bezit niet de vereiste dakisolatie of de dakisolatie is niet vast te stellen	<i>daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16 m²</i>	☐
251	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	☐
	tenzij het EPC een energiescore vermeldt lager dan		
	500	open bebouwing	
	450	halfopen bebouwing	
	350	gesloten bebouwing	
	300	appartement	
	tenzij er aan de beide		

X

nd

?

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure

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:	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

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 mensonvaardig									
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></td> <td></td> <td></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 pand (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 pand (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		<table border="1"> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> <tr> <td>Aantal</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>			I	II	III	Aantal	0	0			
I	II	III											
Aantal	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):

☐	gemeenschappelijke WC
☐	gemeenschappelijke badkamer of douche
☐	gemeenschappelijke kookruimte

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

☐	> 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

102 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de bovenste plafonds

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
I	II	III

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

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 gebruiksoneveilige 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 (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

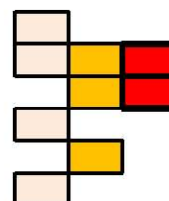
212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

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.*

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022

vanaf 01/01/2023

in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen

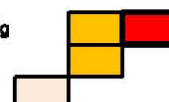
**26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S**

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

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

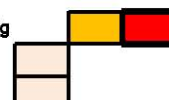
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)
- 272 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie
- 273 onvoldoende verluchting

met gebreken / niet aanwezig

**28 BADFUNCTIE**

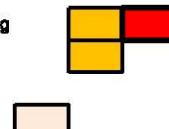
- 281 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)
- 282 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij
- 283 onvoldoende verluchting

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**

Aantal

I	II	III
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 WC-lokaal

gemeenschappelijke badkamer of douche

gemeenschappelijke kookruimte

m²

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

AFWERKING van de plafonds

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

categorie		
I	II	III

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend / doorslaand vocht

112 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de wanden

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

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

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

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.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022

vanaf 01/01/2023

niet algemeen / algemeen

--

--

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

--

EINDBEOORDELING LOKAAL

Aantal

I	II	III
0	0	0

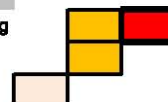
Opmerkingen:

- 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

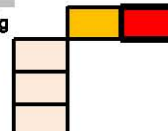
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) met gebreken / niet aanwezig
- 272 het toilet is niet afsluitbaar
- 273 toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie

**EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE**

	I	II	III
Aantal	0	0	0

28 BADFUNCTIE

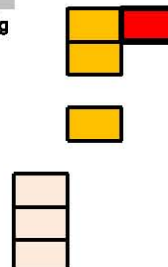
- 281 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig
- 282 badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij
- 283 badkamer niet afsluitbaar
- 284 badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie

**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 gesealde 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

Woningkwalltelt toiletfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting toiletfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:

Conforme toiletfuncties

<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>

I	II	III
0	0	0

Aanwezige toiletfuncties

Woningkwalltelt badfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting badfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

Conforme badfuncties

<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>

I	II	III
0	0	0

Aanwezige badfuncties

Woningkwalltelt keukenfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting keukenfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte conforme keukens *

<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>

oppervlakte aanwezige keukens *

I	II	III
0	0	0

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

oppervlakte conforme keukens *

<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>

oppervlakte aanwezige keukens *

I	II	III
0	0	0

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte conforme keukens *

<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>
<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>

oppervlakte aanwezige keukens *

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	

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 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 bezettingssnorm

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 het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure

Brussel, datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

Getekend door: Matthias Diependaele (Si
Getekend op: 2021-10-11 17:41:23 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diependaele', written over a horizontal line.

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

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 pand (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 pand (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

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

categorie		
I	II	III

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

- 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.

De kamer doet een beroep op de volgende gemeenschappelijke functie(s):

- ☐ gemeenschappelijke WC
☐ gemeenschappelijke badkamer of douche
☐ gemeenschappelijke kookruimte

oppervlakte kamer m²
vereiste oppervlakte kamer m²

verdieping:
nummer:
locatie:

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



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



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



--	--

--	--	--

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 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 ventilatie van de leef- of de slaapfunctie/ van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot ventilatie 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.			
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022			
	vanaf 01/01/2023			
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 ventilatie			
28 BADFUNCTIE				
281	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig		
282	badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij			
283	onvoldoende ventilatie			
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 ventilatie			
EINDBEOORDELING DEEL C				
		Aantal	I	II
			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 WC-lokaal
gemeenschappelijke badkamer of douche
gemeenschappelijke kook- of leefruimte



m²

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

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 verwarmingsstoestellen (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.*

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022

vanaf 01/01/2023

niet algemeen / algemeen

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING LOKAAL

Aantal

I	II	III
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

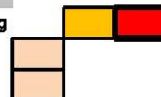
- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) met gebreken / niet aanwezig
- 272 het toilet is niet afsluitbaar

**EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE**

	I	II	III
Aantal	0	0	0

28 BADFUNCTIE

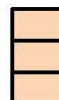
- 281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig
- 282 badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij
- 283 badkamer niet afsluitbaar

**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
<hr/>						
Bezetting toiletfunctie:						
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:				I	II	III
Conforme toiletfuncties		x	6 =		0	0
Aanwezige toiletfuncties		x	6 =			
<hr/>						
Woningkwaliteit badfunctie				I	II	III
				0	0	0
<hr/>						
Bezetting badfunctie:						
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers				I	II	III
Conforme badfuncties		x	10 =		0	0
Aanwezige badfuncties		x	10 =			
<hr/>						
Woningkwaliteit gemeenschappelijke ruimte				I	II	III
				0	0	0
<hr/>						
Bezetting gemeenschappelijke ruimte:						
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers						
bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:					I	II
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*(		m² - 8m²) / 2	=		0	0
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*(		m² - 8m²) / 2	=			
<hr/>						
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:					I	II
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*(		m² - 8m²) / 1,75	=		0	0
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*(		m² - 8m²) / 1,75	=			
<hr/>						
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:					I	II
oppervlakte conforme gemeenschappelijke ruimte*(		m² - 8m²) / 1,5	=		0	0
oppervlakte aanwezige gemeenschappelijke ruimte*(		m² - 8m²) / 1,5	=			

				I	II	III
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn in deel B, C en D wordt er een gebrek van categorie II toegekend					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 het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure

Brussel, datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-10-11 17:41:29 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

