Vlaamse Regering

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

26 -03- 2019

RAAD VAN STATE
WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 2, §1, tweede lid, artikel 5, §1, gewijzigd bij de decreten van 29 maart 2013, 10 maart 2017 en XX maart 2019, §2, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, en §3, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013 en gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, en §4, gewijzigd bij de decreten van 29 maart 2013 en XX maart 2019, artikel 6, tweede lid, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 7, §1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013), artikel 8, §2, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van XX maart 2019, artikel 14bis en 14ter, ingevoegd bij het decreet van XX maart 2019, artikel 16quater, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 16quinquies, §1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van XX maart 2019, artikel 16septies, §1, ingevoegd bij het decreet van XX maart 2019, artikel 17, §6, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 17bis, §1, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013 en gewijzigd bij de decreten van 14 oktober 2016 en XX maart 2019, artikel 18, gewijzigd bij de decreten van 23 maart 2012 en 29 maart 2013, artikel 19, gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 29 maart 2013, artikel 20, §4, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van XX maart 2019, en dertiende lid, ingevoegd bij het decreet van XX maart 2019 en artikel 20bis, §2, derde lid, vervangen bij het decreet van XX maart 2019 en §6, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 21 november 2008, vervangen bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2016;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 28 november 2018;

Gelet op advies 2019-1 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 23 januari 2019;

Gelet op het advies 60/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, gegeven op 27/02/20019;

Gelet op advies <nummer> van de Raad van State, gegeven op <datum>, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

1° aangepaste gezondheidsindex: de gezondheidsindex van de maand november die voorafgaat aan de aanpassing;

2° agentschap: het agentschap Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;

3° bad: een lig- of zitbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet;

4° beveiligde zending: een aangetekende brief of een afgifte tegen ontvangstbewijs;

5° douche: een stortbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet;

6° gemeenschappelijk sanitair lokaal: een gemeenschappelijk lokaal dat uitsluitend bestemd is voor de persoonlijke hygiëne van de kamerbewoners;

7° gemeenschappelijk wc-lokaal: een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een wc;

8° gemeenschappelijke badkamer of douche: een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een bad of een douche;

9° gemeenschappelijke kookruimte: een gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken en dat uitgerust is met een of meer gootstenen, voorzien van koudwatertoevoer met een aansluiting op het rioleringsnet, en met een of meer kooktoestellen op gas of elektriciteit;

10° gemeenschappelijke ruimte: een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat gebruikt wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal;

11° gezondheidsindex: het prijsindexcijfer dat berekend en benoemd wordt voor de toepassing van artikel 2, eerste lid, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen;

12° Intergemeentelijk samenwerkingsverband: een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in artikel 1, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.

13° kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten;

14° kookruimte: een lokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken, waarin een kooktoestel op gas of elektriciteit geplaatst kan worden en dat uitgerust is met een gootsteen met koudwatertoevoer en een aansluiting op het rioleringsnet;

15° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

16° oppervlakte: de vloeroppervlakte die gemeten wordt tussen de begrenzende bouwdelen en die berekend wordt als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte;

17° seizoenarbeider: de gelegenheidsarbeider, vermeld in 8bis, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 november 1969 tot uitvoering van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders, voor de duur van zijn tewerkstelling als gelegenheidsarbeider;

18° technisch verslag: het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een woningcontroleur is opgesteld aan de hand van de modellen die opgenomen zijn in bijlage 1 tot en met 3, die bij dit besluit zijn gevoegd;

19° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

20° VLOK: voluit Vlaams Loket Woningkwaliteit, is het digitaal dossieropvolgingssysteem dat ter beschikking staat van het agentschap, de Vlaamse steden en gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor het bijhouden van gegevens die verzameld worden in het kader van de procedures beschreven in Titel III van de Vlaamse Wooncode, zoals nader uitgewerkt in dit besluit, en voor het beheer en het automatiseren van de daarin beschreven processen;

21° wc: een toilet met waterspoeling, reukafsnijder en aansluiting op het rioleringsnet;

22° woningcontroleur: een persoon die bij besluit aangewezen is om de conformiteit van woningen vast te stellen als vermeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit;

23° woonlokaal: een lokaal dat bestemd is om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer, met uitsluiting van de voorhal, de gangen, de wc's en sanitaire lokalen, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor

bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden;

24° zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid.

Hoofdstuk 2. Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Art. 2. §1. De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen, vermeld in artikel 5, §1, van de Vlaamse Wooncode, zijn vermeld in de modellen van het technisch verslag, die opgenomen zijn in bijlage 1, 2 en 3, die bij dit besluit zijn gevoegd.

§2. Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 5, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Elke kamer is uitgerust met een rookmelder.

De minister kan nadere regels bepalen voor de correcte plaatsing van rookmelders.

§3. Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m². De oppervlakte van de kamer is de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen, vermeld in deel F van bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten en die voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° ze is gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;

2° er is op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven dat zonder onderbreking is verlengd en nooit ingetrokken of vervallen is op basis van een ander criterium dan de oppervlakte.

In het tweede lid wordt verstaan onder een student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, die daar de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt, of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de beroepsinschakelingstijd doorloopt met toepassing van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering;

Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt een eerste conformiteitsattest waarvan de normale geldigheidsduur verstreken is, onder de volgende voorwaarden beschouwd als zonder onderbreking verlengd:

1° als er een nieuw conformiteitsattest afgegeven is dat aangevraagd is voor 12 februari 2016;

2° zolang er na het nieuwe conformiteitsattest, vermeld in punt 1°, conformiteitsattesten afgegeven worden die telkens minimaal drie maanden voor het verstrijken van de geldigheidsduur, vastgesteld met toepassing van artikel 10, eerste lid, 5°, of tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, aangevraagd worden.

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt aan seizoenarbeiders, op voorwaarde dat de kamer en de gemeenschappelijke ruimte samen een totale oppervlakte van minimaal 18 m² hebben.

§4. In afwijking van de minimale totale nettovloeroppervlakte, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en deel C, punt 241, en deel D van bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd, geldt voor een woning die gebouwd of vergund is vóór 1 oktober 2016, dat de gemeten nettovloeroppervlakte die kleiner is dan de minimale oppervlaktenorm van 12 m² of 18 m²:

1° wordt verhoogd met 2 m² als de woning bij wijze van structurele plaatsbesparende maatregel uitgerust is met een bed van minimaal 2 m² dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180 cm en op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond, of uitgerust is met een wandmeubel met een opklapbaar bed van minimaal 2 m², dat dubbel gebruik aantoont;

2° wordt verhoogd met maximaal 3 m² van de gemeten oppervlakte van de aparte badkamer.

De afwijkingen in het eerste lid kunnen niet gecumuleerd worden met de afwijkingen, vermeld in paragraaf 3, tweede en vierde lid.

§5. Voor de verhuring buiten het sociale huurstelsel, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zijn, onder voorbehoud van het tweede lid, afwijkingen toegestaan op de vereisten en normen, vermeld in bijlage 1 en 2, die bij dit besluit zijn gevoegd, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verhuring gebeurt uitsluitend voor de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, waarbij een termijn van zes maanden niet overschreden mag worden;

2° de woning vertoont geen gebreken van categorie III of gebreken van categorie II in verband met brandveiligheid, ontploffing, elektrocutie, CO-vergiftiging, vocht, stabiliteit en toegankelijkheid;

3° de verhurende instelling, vermeld in artikel 1, eerste lid, 28°ter, van het voormelde besluit, zorgt voor woonbegeleiding van de personen die in de woning worden opgevangen.

Hoofdstuk 3. Het conformiteitsonderzoek

Art. 3. De volgende natuurlijke personen kunnen in het kader van een conformiteitsonderzoek vaststellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen, vermeld in artikel 5, §4, van de Vlaamse Wooncode:

1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap bij besluit aanwijst;
2° de personen die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt bij besluit aanwijst;
3° de ambtenaren die bij besluit aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

De veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning worden beoordeeld aan de hand van de modellen van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, §1, conform de criteria die in die modellen zijn opgenomen. In de vrije velden in deze modellen kunnen enkel technische gegevens en de beoordeling ervan worden opgenomen. Een technisch verslag kan worden aangevuld met een schets van het grondplan, met detailfoto's van de vastgestelde gebreken of met overzichtsfoto's die geen personen mogen afbeelden.

De minister kan met betrekking tot het gebruik van de modellen van het technisch verslag, vermeld in het tweede lid, nadere regels bepalen voor:
1° de werkwijze van de woningcontroleur;
2° de wijze waarop gebreken worden waargenomen;
2° de meetmethodes en het gebruik van meettoestellen;
4° de te beoordelen onderdelen van een woning;
5° de aanduiding van de voor quotering te gebruiken rubrieken in de modellen van technische verslagen aan de hand van een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen;
6° de meer nauwkeurige afbakening van de grens tussen de verschillende categorieën waarin specifieke gebreken kunnen worden gequoteerd, aan de hand van een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen;

Art. 4. Op het technisch verslag staat:
1° de naam van de woningcontroleur die het conformiteitsonderzoek heeft uitgevoerd;
2° het adres van de administratieve eenheid die verantwoordelijk is voor het onderzoek;
3° de datum waarop het onderzoek is uitgevoerd.

Hoofdstuk 4. Het conformiteitsattest

Art. 5. §1. De aanvraag van een conformiteitsattest wordt ondertekend en met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester.

De aanvraag van een conformiteitsattest bevat de volgende gegevens:
1° de identificatiegegevens van de verhuurder;
2° de identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht;
3° de identificatiegegevens van de woning;
4° het aantal slaapkamers in de woning.

De aanvraag van een conformiteitsattest bevat daarnaast in voorkomend geval de volgende bijkomende gegevens:
1° de identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

2° de identificatiegegevens van de kamerwoning;
3° de identificatiegegevens van de kamer(s).

§2. De aanvrager voegt bij de aanvraag een afschrift van het eventuele brandweerattest en attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en de gasinstallaties waarover hij beschikt.

§3. Als de aanvraag volledig is, bezorgt de burgemeester aan de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.

§4. De aanvraag vervalt als de toegang tot de woning binnen zestig dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

Art. 6. §1. Als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning conform is, willigt de burgemeester de aanvraag in, en geeft hij het conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag.

De minister stelt de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen vast en regelt de manier waarop het agentschap kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest.

Als de aanvraag betrekking heeft op een gebouw waarvoor een brandweerattest voorgeschreven is, geldt het afgegeven conformiteitsattest onder voorbehoud. Als het brandweerattest wordt geweigerd, wordt het conformiteitsattest als niet-bestaande beschouwd.

§2. Als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning niet conform is, wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd.

De beslissing wordt samen met een afschrift van het technisch verslag aan de aanvrager betekend. Daarbij worden de gevolgen van de beslissing en eventuele begeleidende maatregelen meegedeeld.

Art. 7. Artikel 5 en 6 van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing op de aanvraag bij de gewestelijk ambtenaar, vermeld in artikel 8, §2, van de Vlaamse Wooncode. In dat geval legt de aanvrager ook het ontvangstbewijs van de burgemeester, vermeld in artikel 5, §3, van dit besluit, voor, of, als dat ontbreekt, het bewijs van de indiening van een volledig dossier bij de burgemeester. De gewestelijk ambtenaar brengt de burgemeester ook op de hoogte van zijn beslissing over de aanvraag.

Art. 8. De vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest door de burgemeester, wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bedraagt maximaal:
1° 90 euro voor een zelfstandige woning;
2° 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.775 euro per gebouw.

De bedragen in euro, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex november 2019.

De vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest door de gewestelijk ambtenaar is gelijk aan het overeenkomstig maximumbedrag in het eerste lid, zoals geïndexeerd conform het tweede lid.

Art. 9. Dit artikel voorziet in de gedeeltelijke omzetting van artikel 20, lid 1, van richtlijn 2014/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende de voorwaarden voor toegang en verblijf van onderdanen van derde landen met het oog op tewerkstelling als seizoenarbeider.

De bepalingen van titel III, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode en van dit hoofdstuk zijn van toepassing op kamers die verhuurd worden voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Hoofdstuk 5. Waarschuwing

Art. 10. De korte termijn waarover een gemeente beschikt om een conformiteitsonderzoek uit te voeren als vermeld in artikel 14bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, begint te lopen op de dag van de melding over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning en bedraagt veertien dagen.

De gemeente kan conform artikel 14bis, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de houder van het zakelijk recht een hersteltermijn geven, als zij oordeelt dat de kans op een gunstig resultaat groot is.

Hoofdstuk 6. Ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring

Art. 11. Het verzoek, vermeld in artikel 16, §1, eerste lid, en artikel 17, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt.

Als het verzoek geen motivering bevat of manifest ongegrond is, wijst de burgemeester het onmiddellijk af zonder de gewestelijk ambtenaar om advies te vragen.

Art. 12. §1. De gewestelijk ambtenaar stelt in het advies, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de burgemeester voor de woning ongeschikt te verklaren als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning niet conform is.

De gewestelijk ambtenaar baseert het advies over de onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, op de inschatting van de directe veiligheids- en gezondheidsrisico's of de mensonwaardige levensomstandighheden veroorzaakt door de gebreken van categorie III, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode,

zoals die door de woningcontroleur aangeduid en omstandig toegelicht zijn in het technisch verslag.

De gewestelijk ambtenaar baseert het advies over de overbewoondverklaring, vermeld in artikel 17, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, op de inschatting van de mensonwaardige levensomstandigheden of de ernst van het veiligheids- en gezondheidsrisico, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 16°, van de Vlaamse Wooncode, zoals dat blijkt uit een omstandig verslag, opgesteld door een woningcontroleur. De minister kan aanvullende regels bepalen voor de wijze waarop overbewoning in het omstandig verslag wordt gemotiveerd.

§2. Het advies, vermeld in paragraaf 1, bevat de naam van de gewestelijk ambtenaar die het advies heeft opgesteld, het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort en de datum van het advies.

Artikel 4 is van overeenkomstige toepassing op het omstandig verslag, vermeld in paragraaf 1, derde lid.

§3. Als er geen controleverslag van de brandweer of brandtoezichter is opgemaakt, maar er zijn vermoedens dat de woning ernstige brandveiligheidsproblemen vertoont of dat de woning wegens brandveiligheidsproblemen ontruimd moet worden, vermeldt de gewestelijk ambtenaar dat in zijn advies aan de burgemeester. De burgemeester kan daarmee rekening houden bij de opmaak van zijn besluit.

In het eerste lid wordt onder brandtoezichter verstaan: de persoon, door de gemeente belast met de opdracht van toezicht op de brandveiligheid van woningen.

Art. 13. Als er geen advies van de gewestelijk ambtenaar vereist is met toepassing van artikel 15, §3, artikel 16, §1, tweede lid, of artikel 17, §2 of §6, van de Vlaamse Wooncode, stelt de woningcontroleur, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2°, van dit besluit, het omstandig verslag, vermeld in artikel 12, §1, derde lid, van dit besluit, op en voegt er de melding, vermeld in artikel 12, §3, van dit besluit, aan toe.

Art. 14. Onmiddellijk na de ontvangst van het advies van de gewestelijk ambtenaar zendt de burgemeester een afschrift van het advies, het technisch verslag en in voorkomend geval het omstandig verslag, vermeld in artikel 12, §1, derde lid, naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht.

Als er een ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring geadviseerd wordt, nodigt de burgemeester de bewoner en de houder van het zakelijk recht uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Als er geen advies vereist is met toepassing van artikel 13, zendt de burgemeester, die een ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring overweegt, een afschrift van het onderzoeksverslag naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht en nodigt hij hen uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Bij een mondelinge procedure wordt er een proces-verbaal opgemaakt van de hoorzitting, dat door alle deelnemers ondertekend wordt.

Art. 15. De burgemeester betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht en de bewoner, brengt hen op de hoogte van de gevolgen van zijn beslissing en van de eventuele begeleidende maatregelen en geeft hun informatie over de beroepsmogelijkheid, vermeld in artikel 16.

De burgemeester bezorgt ook een afschrift aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur. De minister kan bepalen op welke manier dat gebeurt.

Art. 16. §1. De verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de gewestelijk ambtenaar kunnen met toepassing van artikel 16, §2, eerste lid, artikel 16, §3, eerste lid, artikel 17, §3, eerste lid, of artikel 17, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep aantekenen tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester.

Om ontvankelijk te zijn, wordt het verzoekschrift ingediend met een beveiligde zending. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

Het gemotiveerd verzoekschrift van de gewestelijk ambtenaar als vermeld in het eerste lid, kan vervangen worden door een kennisgeving via VLOK.

§2. Het beroep tegen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring werkt schorsend voor de opname op de inventaris.

§3. De minister kan in beroep een besluit nemen om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren en kan de nodige maatregelen treffen.

Het agentschap betekent de beslissing van de minister en de eventuele gevolgen aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht, de bewoner en de burgemeester. De betekening aan de burgemeester kan gebeuren door een kennisgeving via VLOK.

Hoofdstuk 7. De inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Art. 17. Het agentschap beheert in VLOK de inventaris, die bestaat uit twee lijsten met adresgegevens van woningen en desgevallend aanvullende informatie ter identificatie van de woningen.

De ambtenaren die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst, oefenen de bevoegdheden die verbonden zijn aan het beheer van de inventaris, uit op het grondgebied van alle gemeenten van het Vlaamse Gewest.

Het agentschap is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens opgenomen in VLOK.

In VLOK zijn de gegevens van de personen die betrokken zijn bij de instrumenten en procedures beschreven in de artikelen 5 tot en met 19 van de Vlaamse Wooncode, enkel toegankelijk voor personeelsleden van het agentschap en van de Vlaamse steden en gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor de uitoefening van de hen opgedragen taken. Deze gegevens kunnen met het oog op de toepassing van wat bepaald is in hoofdstuk 5 van de Vlaamse codex Fiscaliteit worden medegedeeld aan het agentschap Vlaamse Belastingdienst, opgericht bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004.

De persoonsgegevens verzameld in het kader van de strafrechtelijke handhaving, zoals beschreven in artikel 20 tot en met artikel 20quinquies van de Vlaamse Wooncode worden in VLOK afgescheiden van de gegevens vermeld in het vorige lid en zijn slechts toegankelijk voor personeelsleden van het agentschap voor de uitoefening van de hen opgedragen taken.

De toepassing van de regels inzake toegang tot gegevens als vermeld in het vierde en vijfde lid, wordt verzekerd op basis van lijsten van bevoegde personen door een digitale identificatieprocedure. Personen die toegang hebben tot deze gegevens nemen het vertrouwelijk karakter ervan in acht.

De gegevens vermeld in het vierde en vijfde lid, worden bewaard gedurende de termijn die vastgesteld wordt met toepassing van hetgeen bepaald is omtrent het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten in titel 3, hoofdstuk 3, afdeling 5 van het decreet Bestuursdecreet van 7 december 2018. Indien deze termijn niet is vastgesteld is de bewaartermijn tien jaar.

De documenten die in VLOK worden opgenomen en die gebruikt worden voor communicatie met de burger, vermelden de vindplaats van de privacyverklaring van het agentschap.

Art. 18. Het registratieattest, vermeld in artikel 16septies van de Vlaamse Wooncode, bevat minimaal de volgende gegevens:

1° het adres van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
2° de kadastrale gegevens van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
3° de identiteit en het adres van de houders van het zakelijk recht;
4° het nummer en de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring;
5° de datum van het registratieattest;
6° de gronden van de inventarisatie;
7° de verdere gevolgen van de inventarisatie;
8° de beroepsmogelijkheden.

De minister kan een model van registratieattest opmaken.

De registratieattesten worden op de datum van de inventarisatie met een beveiligde zending betekend aan de houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie.

Art. 19. Bij de overdracht van een zakelijk recht als vermeld in artikel 2.5.2.0.1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, bevat het formulier, vermeld in artikel 16octies, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, de gegevens van het registratieattest en de identificatiegegevens van de verkrijger van het zakelijk recht, met inbegrip van het nummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen of het btw-nummer van rechtspersonen en het rijksregisternummer van natuurlijke personen.

Art. 20. In het laatste kwartaal dat voorafgaat aan de verjaardag van de inventarisatie, stuurt de inventarisbeheerder een brief naar de houder van het zakelijk recht waarin hij wijst op al de volgende feiten:

1° het feit dat de woning in kwestie nog altijd geïnventariseerd is;
2° de gevolgen van de verjaardag van de inventarisatie;
3° de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in artikel 16novies van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk 8. Herhuisvesting

Art. 21. De voorwaarden waaraan bewoners voldoen om geherhuisvest te worden, vermeld in artikel 17bis of artikel 18, §2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, zijn de voorwaarden die vastgesteld zijn krachtens artikel 95, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat in geen geval rekening gehouden wordt met de woning die onbewoonbaar of overbewoond verklaard is.

Hoofdstuk 9. Sancties - herstel van conformiteit

Art. 22. §1. Binnen tien dagen na de ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de effectieve verzegeling, vermeld in artikel 20, §4, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode, kan daartegen bij de minister beroep aangetekend worden met een gemotiveerd verzoekschrift. De schriftelijke kennisgeving gebeurt met een beveiligde zending.

Om ontvankelijk te zijn, wordt het verzoekschrift met een beveiligde zending verstuurd. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

Binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoekschrift neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing is, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§2. Binnen dertig dagen na de ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de weigering om verzegeling op te heffen, vermeld in artikel 20, §4, zevende lid, van de Vlaamse Wooncode, kan daartegen bij de minister beroep aangetekend worden met een gemotiveerd verzoekschrift. De schriftelijke kennisgeving gebeurt met een beveiligde zending.

Om ontvankelijk te zijn, wordt het verzoekschrift met een beveiligde zending verstuurd. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

Binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoekschrift neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing is, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. De leidend ambtenaar van het agentschap wijst de beboetingsambtenaar, vermeld in artikel 20, § 4 van de Vlaamse Wooncode, aan en stelt zijn ambtsgebied vast.

Art. 23. Het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 20bis, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, bevat minstens de volgende gegevens uit VLOK:

1° het dossiernummer van de administratie;
2° het nummer van het aanvankelijke proces-verbaal;
3° het adres van het goed waarop de herstelvordering rust;
4° de kadastrale omschrijving;
5° het voorwerp van de herstelvordering;
6° de datum waarop de herstelvordering is opgesteld;
7° het bestaan van een dagvaarding met herstelvordering op basis van de Vlaamse Wooncode;
8° het bestaan van een definitieve veroordeling tot uitvoering van herstel;
9° de datum waarop het register de laatste keer geactualiseerd is.

De gegevens vermeld in het eerste lid worden minstens maandelijks geactualiseerd, waarbij uitgevoerde herstelvorderingen uit het register geschrapt worden.

Met het oog op de bescherming van hun rechtmatige belangen wordt het register van herstelvorderingen openbaar gemaakt voor kandidaat-huurders en kandidaat-kopers op de website van het agentschap. Personeelsleden vermeld in artikel 17, vierde lid, de instrumenterende ambtenaar vermeld in artikel 20quinquies, vierde lid van de Vlaamse Wooncode en tussenpersonen bij verkoop en verhuur van woningen, kunnen het register eveneens raadplegen. Het agentschap is verwerkingsverantwoordelijke.

Art. 24. §1. De vergoeding voor de controle ter plaatse, vermeld in artikel 20bis, §6, van de Vlaamse Wooncode, bedraagt:

1° 62,50 euro voor een zelfstandige woning;
2° 87,50 euro + 12,50 euro x (N-1) in de andere gevallen, waarbij N gelijk is aan het aantal kamers dat bij de controle ter plaatse onderzocht moet worden en minstens gelijk is aan 1.

Er is maar eenmaal 62,50 euro verschuldigd als er in een pand met meer zelfstandige woningen alleen een controle wordt uitgevoerd met het oog op het invullen van deel B van het technisch verslag, opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, 2°, bedraagt per pand maximaal 1.250 euro.

De vergoeding wordt voor de controle ter plaatse betaald op de rekening van het Fonds voor de Wooninspectie, vermeld in artikel 19 van het decreet van

29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007.

§2. De bedragen in euro, vermeld in paragraaf 1, worden jaarlijks op 1 januari aangepast conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex december 2011.

§3. In afwijking van paragraaf 1 bedraagt de vergoeding voor de controle ter plaatse 0 euro als die wordt uitgevoerd na een eerste melding van herstel door de overtreder, die volgt op het uitbrengen van een herstelvordering door de wooninspecteur.

Hoofdstuk 10. Aanvullende bepalingen

Art. 25. Binnen drie maanden na de voorlegging van een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 6 van de Vlaamse Wooncode beslist de minister over de goedkeuring ervan.

Art. 26. §1. Bij de berekening van het maximumbedrag voor de huurprijs, vermeld in artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode, wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

1° het geïndexeerd kadastraal inkomen dat van toepassing is op het ogenblik waarop het onderzoek plaatsvindt;
2° de geraamde kostprijs van de nodige werkzaamheden;
3° de geraamde einddatum voor de uitvoering van die werkzaamheden;
4° de einddatum van de hoofdhuurovereenkomst.

De minister stelt de berekeningswijze voor het maximumbedrag vast.

In deze paragraaf wordt verstaan onder het geïndexeerd kadastraal inkomen: het kadastraal inkomen dat aangepast is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk als vermeld in artikel 518 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

§2. De sociale woonorganisaties, vermeld in artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode, verhuren of onderverhuren de woningen, vermeld in paragraaf 1, met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

De andere instanties dan de sociale woonorganisaties, vermeld in artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode, verhuren of onderverhuren de woningen aan kandidaten die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 21 van dit besluit. De aan de (onder)huurder aangerekende jaarlijkse (onder)huurprijs wordt vastgesteld door de initiatiefnemer, maar mag niet meer bedragen dan de jaarlijkse (huur)kosten van de initiatiefnemer, verhoogd met de intrestkosten voor de prefinanciering van een toegekende subsidie, met de jaarkosten voor het onderhoud, het herstel en het beheer van de woning, en met een theoretische intrest- en aflossingsannuïteit van de kosten voor de renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden die niet door een subsidie gedekt worden.

Hoofdstuk 11. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders

Art. 27. In artikel 1, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 3° wordt opgeheven;

2° in punt 10° wordt het woord "derde" vervangen door het woord "vierde";

3° in punt 11° wordt de zinsnede "12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen" vervangen door de zinsnede "<datum optimalisatiebesluit> betreffende de woningkwaliteitsbewaking".

Art. 28. In artikel 2, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014, wordt punt c) vervangen door wat volgt:

"c) nadat hij een woning verlaten heeft die, terwijl hij er zijn hoofdverblijfplaats had, met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt verklaard is omwille van minstens twee gebreken van categorie II of III in het technisch verslag.".

Art. 29. In artikel 4, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 12 juli 2013 en 21 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 5, §2, van de Vlaamse Wooncode" opgeheven;

2° in het vierde lid wordt de zinsnede "en 6" opgeheven.

Art. 30. In artikel 6, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014, worden de woorden "of een kamer" en de woorden "of de kamer" opgeheven.

Afdeling 2. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Art. 31. In artikel 18, vijfde en zesde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, toegevoegd bij het besluit van

de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "artikel 5, §1, derde lid" telkens vervangen door de zinsnede "artikel 5, §1, vierde lid".

Art. 32. In artikel 19 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 6 februari 2009, 30 september 2011, 12 juli 2013, 4 oktober 2013, 4 april 2014, 23 december 2016, 27 oktober 2017 en 20 juli 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°bis wordt de zinsnede "artikel 5, §1, derde lid" vervangen door de zinsnede "artikel 5, §1, vierde lid";

2° in het eerste lid, 6°, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

"b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur";".

Art. 33. In artikel 37bis, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt de zinsnede "artikel 5, §1, derde lid" vervangen door de zinsnede "artikel 5, §1, vierde lid".

Afdeling 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Art. 34. In artikel 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 en 21 maart 2014, wordt punt 3° opgeheven.

Afdeling 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Art. 35. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 en 24 februari 2017, wordt punt 12° vervangen door wat volgt:

"12° woningkwaliteitsbesluit: het besluit van de Vlaamse Regering van <datum optimalisatiebesluit> betreffende de woningkwaliteitsbewaking.".

Art. 36. In artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "Woonkwaliteitsbesluit" vervangen door het woord "woningkwaliteitsbesluit";

2° in het tweede lid worden de woorden "of een kamer" opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden "of kamer" telkens opgeheven;

4° in het vijfde lid wordt de zinsnede "volgens artikel 2, § 1, § 2 en § 3, eerste lid van het Woonkwaliteitsbesluit" vervangen door de zinsnede "conform artikel 3 van het besluit van (datum optimalisatiebesluit)".

Hoofdstuk 12. Slotbepalingen

Art. 37. Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, 27 november 2015, 27 november 2017, 15 juli 2016, 15 juli 2016, 24 februari 2017 en 15 september 2017, wordt opgeheven.

Art. 38. In rubriek 9 "Energetische prestatie" van het model van technisch verslag voor woningen, als bijlage 1 toegevoegd aan het Besluit van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wordt item 91 met betrekking tot dakisolatie, niet gequoteerd wanneer het energieprestatiecertificaat van de woning, naargelang het geval, een energiescore vermeldt gelijk aan of lager dan:
1° 600 voor open bebouwing;
2° 550 voor half open bebouwing;
3° 450 voor gesloten bebouwing;
4° 400 voor een appartement.

Art. 39. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021 met uitzondering van artikel 38, dat in werking treedt op 1 januari 2020 en ophoudt uitwerking te hebben op 1 januari 2021.

Met ingang van 1 januari 2021 is de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in hoofdstuk 4, of een besluit over de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring als vermeld in hoofdstuk 5, slechts geldig indien het gebaseerd is op een conformiteitsonderzoek als vermeld in hoofdstuk 3, dat vanaf 1 januari 2021 is uitgevoerd.

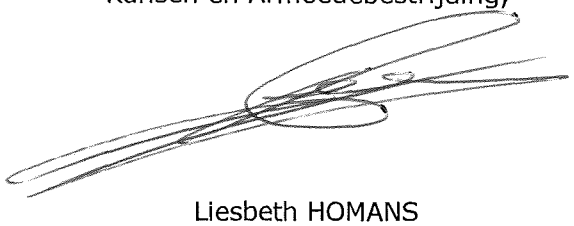
Art. 40. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,



Liesbeth HOMANS

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
		categorie		
		I	II	III
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 (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				
	Aantal	0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie **II**, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie **III**, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.
☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar .....te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Deel C: 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

			klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
			categorie		
			I	II	III
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 verwering / 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 verwering / 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 verwering / 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 verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt		☐		
16	**TUSSENVLOER(EN) binnen de woning**				
	AFWERKING van de plafonds				
161	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt		☐		
	DEKVLOEREN				
162	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / 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.

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

I	II	III
0	0	0

Aantal Deel C

I	II	III
0	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

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

0

EINDBEOORDELING WONING

I	II	III
0	0	0

TOTAAL DEEL B + DEEL C

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 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	9	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

D.3. Deze woning kan bewoond worden door maximaal [0] personen (= kleinste aantal)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xx xxxxxxx 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

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

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:
Hoedanigheid van de woningcontroleur:
Administratieve eenheid (gemeente of Vlaams Gewest):
Adres:

Telefoonnummer: Handtekening:

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.

		klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
OMHULSEL		categorie		
1 DAK(EN)		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	I	II	III
Aantal	0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE KAMERS 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 KAMERS 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.

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:
nr.

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

☐ > kamer

☐ > studentenkamer

☐ > uitzondering: studentenkamer gerealiseerd
vóór 01/09/1998 en 1ste CA aangevraagd vóór 1/09/2001

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

			klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
			categorie		
			I	II	III
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 verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt		☐		
11	**WANDEN**				
	VOCHTSCHADE				
111	opstijgend vocht / doorslaand vocht	beperkt / ernstig / zeer ernstig	☐	☐	☐
112	condenserend vocht met schimmelvorming	beperkt / ernstig / zeer ernstig	☐	☐	☐
	AFWERKING van de wanden				
113	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt		☐		
12	**RAMEN EN DEUREN**				
121	ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)	niet algemeen / algemeen	☐	☐	
13	**(draag)VLOER(en)**				
	VOCHTSCHADE				
131	vochtschade		☐		
	DEKVLOER				
132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt		☐		
14	**KELDER(S)**				
	VOCHTSCHADE				
141	vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig		☐	☐	
17	**TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**				
171	trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt		☐	☐	☐

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

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

18	**SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE**			
181	lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (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 / niet 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) met gebreken / niet aanwezig

272 het toilet is niet afgescheiden van woon-/keukenfunctie

273 onvoldoende verluchting

28 BADFUNCTIE

281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig

282 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

283 onvoldoende verluchting

29 KEUKENFUNCTIE

291 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) met gebreken / niet aanwezig

292 bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...), ontbreekt

293 onvoldoende verluchting

EINDBEOORDELING DEEL C

	I	II	III
Aantal	0	0	0

OPMERKINGEN:

Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Blad nr 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: nr.

Het te onderzoeken lokaal betreft een:

gemeenschappelijk WC-lokaal
gemeenschappelijke badkamer of douche
gemeenschappelijke kookruimte m²

aantal afhankelijk personen 0

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
	categorie I	II	III

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL

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 plafonds

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

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend / doorslaand vocht — beperkt / ernstig / zeer ernstig
112 condenserend vocht met schimmelvorming — beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de wanden

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

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) — niet algemeen / algemeen

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

DEKVLOER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / 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	I	II	III
Aantal	0	0	0

Opmerkingen:

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

27 TOILETFUNCTIE

271	toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)	met gebreken / niet aanwezig
272	het toilet is niet afsluitbaar	
273	*toiletfunctie is niet afgescheiden van de keukenfunctie*	

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 is 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 geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)	
294	aanrecht met kookplaten, branders... ontbreekt	
295	onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)	
296	geen koelkast	

EINDBEOORDELING KEUKENFUNCTIE	I	II	III
Aantal	0	0	0

EINDBEOORDELING DEEL D	I	II	III
Aantal	0	0	0

OPMERKINGEN:

Deel E: EINDBEOORDELING VAN DE KAMER

Totaal deel B (Gebouw):	I	II	III
	0	0	0

Totaal deel C (Kamer):	I	II	III
	0	0	0

Gemeenschappelijke functies

Woningkwaliteit toiletfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting toiletfunctie:

Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:

					I	II	III
Conforme toiletfuncties		x	6 =		0	0	0
Aanwezige toiletfuncties		x	6 =				

Woningkwaliteit badfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting badfunctie:

Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers

					I	II	III
Conforme badfuncties		x	10 =		0	0	0
Aanwezige badfuncties		x	10 =				

Woningkwaliteit keukenfunctie

I	II	III
0	0	0

Bezetting keukenfunctie:

Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers

bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:

					I	II	III
oppervlakte conforme keukens *		/	1,5 m² =		0	0	0
oppervlakte aanwezige keukens *		/	1,5 m² =				

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

					I	II	III
oppervlakte conforme keukens *		/	1,25 m² =		0	0	0
oppervlakte aanwezige keukens *		/	1,25 m² =				

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:

					I	II	III
oppervlakte conforme keukens *		/	1 m² =		0	0	0
oppervlakte aanwezige keukens *		/	1 m² =				

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 m²)	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 01/09/2001geldt 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 bezettingsnorm

Deze kamer kan bewoond worden door maximaal ☐ personen (= kleinste aantal)

OPMERKINGEN:

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xx xxxxxxx 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

Bijlage 3. Model van technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders als vermeld in artikel 2, §1

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:
Hoedanigheid van de woningcontroleur:
Administratieve eenheid (gemeente of Vlaams Gewest):
Adres:

Telefoonnummer: Handtekening:

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.

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
	categorie		
OMHULSEL	I	II	III
1 DAK(EN)			
STABILITEIT			
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	I	II	III
Aantal	0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE KAMERS 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 KAMERS 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.

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:
nr.

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

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

oppervlakte kamer ☐ m²
aantal bewoners 0

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
	categorie		
	I	II	III

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

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 plafonds

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

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht — beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐
112 condenserend vocht met schimmelvorming — beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de wanden

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

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) — niet algemeen / algemeen ☐ ☐

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade ☐

DEKVLOER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / 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 (testeil/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 — met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐
onvoldoende lavabo's in de kamer (tenzij in voldoende mate aanwezig in gemeenschappelijke ruimte)
Eén lavabo per zes bewoners is vereist.

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 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 in één woonlokaal / niet 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) met gebreken / niet aanwezig

272 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

273 onvoldoende verluchting

28 BADFUNCTIE

281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig

282 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

283 onvoldoende verluchting

29 KEUKENFUNCTIE

291 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) met gebreken / niet aanwezig

292 bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...), ontbreekt

293 onvoldoende verluchting

EINDBEOORDELING DEEL C	I	II	III
	0	0	0

OPMERKINGEN:

Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Blad nr 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: nr.

Het te onderzoeken lokaal betreft een:

gemeenschappelijk WC-lokaal
gemeenschappelijke badkamer of douche
gemeenschappelijke kook- of leefruimte m²
aantal afhankelijke personen

klein gebrek | ernstig gebrek | direct gevaar / mensonwaardig
categorie I | II | III

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL

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 plafonds

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

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend / doorslaand vocht — beperkt / ernstig / zeer ernstig
112 condenserend vocht met schimmelvorming — beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de wanden

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

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) — niet algemeen / algemeen

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

DEKVLOER

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

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

19 ELEKTRICITEIT

194 er ontbreekt een lichtpunt
195 indicatie van een risico op elektrocutie — veiligheidsrisico / direct veiligheidsrisico

22 LUCHTKWALITEIT

221 er is onvoldoende verluchting in het lokaal
227 aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van een risico op CO-vergiftiging

23 TOEGANKELIJKHEID

232 het lokaal is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

252 het lokaal bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

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

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

	I	II	III
Aantal	0	0	0

Opmerkingen:

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

27 TOILETFUNCTIE

271	toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)	met gebreken / ontbreekt
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 / ontbreekt
282	badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij	
283	badkamer is 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 / ontbreekt
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 kookplaten, 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

BEZETTINGSNORM VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK LOKAAL

1. Gemeenschappelijke WC('s)

aantal: [ ] x 6 = [0] bezettingsequivalent (BE)

2. Gemeenschappelijke baden of douches

aantal: [ ] x 10 = [0] bezettingsequivalent (BE)

3. Gemeenschappelijke kookruimte

De bezettingsnorm van de keukenfuctie is geïntegreerd in de bezettingsnorm van de kamer zelf.

4. Gemeenschappelijke ruimte

bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte: [ ] m³ -8m²) / 2 [ ] bezettingsequivalent (BE)

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

oppervlakte: [ ] m² -8m²) / 1,75 [ ] bezettingsequivalent (BE)

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte: [ ] m² -8m²) / 1,5 [ ] bezettingsequivalent (BE)

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

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn in deel B, C en D wordt er een gebrek van categorie II toegekend	I	II	III
		0	
Eindbeoordeling kamer:	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 m²)	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 mag bewoond worden door maximaal ☐ personen (= kleinste aantal)

OPMERKINGEN:

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