

# TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN 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 onderzoeker: \_\_\_\_\_  
Hoedanigheid van de onderzoeker: \_\_\_\_\_  
Administratieve eenheid: \_\_\_\_\_  
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: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### A.4. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de woning

Voor- en achternaam: \_\_\_\_\_  
Adres: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Geboortedatum of rijksregisternummer: \_\_\_\_\_  
Handelsregisternummer: \_\_\_\_\_  
BTW-nummer: \_\_\_\_\_ RSZ-nummer: \_\_\_\_\_  
Aard van het zakelijk recht:  volle eigendom  
 vruchtgebruik  
 recht van opstal of erfpacht  
Onverdeeldheid:  ja. Vermeld de gegevens van de andere houders van het zakelijk recht in een bijlage.  
 nee

### A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of de kamer

*(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de verhuurder niet de houder van het zakelijk recht is.)*

*(Vermeld de gegevens van de eventuele medeverhuurders in een bijlage.)*

Voor- en achternaam: \_\_\_\_\_  
Adres: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Geboortedatum of rijksregisternummer: \_\_\_\_\_  
Handelsregisternummer: \_\_\_\_\_  
BTW-nummer: \_\_\_\_\_ RSZ-nummer: \_\_\_\_\_

## 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.

| categorie |    |     |    |
|-----------|----|-----|----|
| I         | II | III | IV |
| 1         | 3  | 9   | 15 |

### OMHULSEL

#### 1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen ernstig / zeer ernstig

12 buitendakse schouw onstabiel / ...

#### 2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelementen ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

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

niet algemeen/algemeen

### BINNENSTRUCTUUR

#### 3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

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

niet algemeen/algemeen

#### 4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur ernstig / zeer ernstig

### TECHNISCHE INSTALLATIES

#### 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 hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners

#### 8 BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

#### 9 ENERGETISCHE PRESTATIE

91  Uit een EPC\* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m<sup>2</sup>K/W.

Er is geen EPC\* met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, maar uit feitelijke

vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is.

(aanvinken wat van toepassing is)

van 01/01/2015 tot en met 31/12/2017 niet algemeen / algemeen

van 01/01/2018 tot en met 31/12/2019 niet algemeen / algemeen

vanaf 01/01/2020 niet algemeen / algemeen

\* EPC = energieprestatiecertificaat, zoals blijkt uit de gegevens, ter beschikking gesteld door het Vlaams Energieagentschap

### EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

TOTAAL DEEL B = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor het HELE GEBOUW.

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren.

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid 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.

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

|             |
|-------------|
| verdieping: |
| nummer:     |
| locatie:    |

| categorie |    |     |    |
|-----------|----|-----|----|
| I         | II | III | IV |
| 1         | 3  | 9   | 15 |

### OMHULSEL VAN DE WONING

#### 10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

##### VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht plaatselijk / op verschillende plaatsen

102 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen/algemeen

##### AFWERKING van de bovenste plafonds

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

#### 11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

##### VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht niet algemeen / algemeen

112 doorslaand vocht niet algemeen / algemeen

113 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen / algemeen

##### AFWERKING van de buitenmuren

114 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

#### 12 RAMEN EN DEUREN

121 ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) niet algemeen / algemeen    
(vanaf 1/1/2020 enkel aanvinken als woonlokalen en badkamer beschikken over dubbele beglazing)  
ofwel :enkel glas in woonlokalen en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)  
(aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met  
disfuncties van ramen of deuren)

**Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.**

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

vanaf 01/01/2023 niet algemeen / algemeen

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

##### VOCHTSCHADE

131 vochtschade niet algemeen / algemeen

##### DEKVLOER

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

### BINNENSTRUCTUUR

#### 14 KELDER(S)

##### VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren/-vloer

142 onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

#### 15 BINNENWANDEN

##### VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht niet algemeen / algemeen

152 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen / algemeen

##### AFWERKING van de binnenwanden

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

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

##### AFWERKING van de plafonds

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

##### DEKVLOEREN

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

#### 17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) beperkt / ernstig

172 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 / niet aanwezig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 182 | gootsteen (met aanvoer van warm en koud water)                        | met gebreken / niet aanwezig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 183 | lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)           | met gebreken / niet aanwezig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 184 | badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij                       |                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 185 | privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning         | met gebreken / niet aanwezig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 186 | Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie.               |                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**19 ELEKTRICITEIT**

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

**20 VERWARMING**

|     |   |  |                          |                          |                          |                          |
|-----|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 201 | de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk (aangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt) |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-----|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

**21 LICHT**

|     |   |  |                          |                          |                          |                          |
|-----|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 211 | ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning                                       |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|     | ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m <sup>2</sup> |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|     | ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer                                      |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|     | onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties                                   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 212 | plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld                                     |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**22 LUCHTKWALITEIT**

|     |  |  |                          |                          |                          |                          |
|-----|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 221 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer           |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 222 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 223 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken              |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 224 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer            |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 225 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC                     |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 226 | indicatie van een risico op CO-vergiftiging                              |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**23 TOEGANKELIJKHEID**

|     |   |                   |                          |                          |                          |                          |
|-----|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 231 | de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein |                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 232 | de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gem. gangen, trappen...)                | beperkt / ernstig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 233 | ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)    |                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 234 | een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning                             |                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 235 | woning niet slotvast afsluitbaar  |                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 236 | de woning beschikt niet over een brievenbus en bel  |                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN**

|     |   |  |                          |                          |                          |                          |
|-----|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 241 | totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m <sup>2</sup><br>(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m <sup>2</sup> .) |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-----|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

**EINDBEOORDELING DEEL C**

|        |                          |                          |                          |                          |
|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Aantal | I                        | II                       | III                      | IV                       |
|        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

**EINDBEOORDELING WONING**

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de WONING.  
 Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren.

**OPMERKINGEN:****Deel D: Bezettingsnorm****TOELICHTING**

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 m<sup>2</sup> en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.

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

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

**BEREKENING**

D.2.

|   |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |  |
|---|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|--|
| totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | van | 0  | 18 | 27 | 40 | 50 | 60 | 70 | 79 | 87 | 96  | 104 |  |
|   | tot | 18 | 27 | 40 | 50 | 60 | 70 | 79 | 87 | 96 | 104 | 112 |  |
| mogelijk aantal personen (te omcirkelen)          |     | 0  | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9   | 10  |  |

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

|                    |  |   |   |   |   |   |    |
|--------------------|--|---|---|---|---|---|----|
| aantal woonlokalen | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |    |
|                    | mogelijk aantal personen (te omcirkelen) |   |   |   |   |   |    |
|                    |  | 2 | 2 | 3 | 5 | 8 | 10 |

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

**Besluit over de bezettingsnorm**

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van  personen (= kleinste aantal) ←