

## 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.

### 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

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

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--

--	--

--


I	II	III
0	0	0

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

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

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

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

OPMERKINGEN:



## Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.  
De woning wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:

nummer:

locatie:

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

### OMHULSEL VAN DE WONING

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

##### VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

##### AFWERKING van de bovenste plafonds

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

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

#### 11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

##### VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

##### AFWERKING van de buitenmuren

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

#### 12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen

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

##### VOCHTSCHADE

131 vochtschade

##### DEKVLOER

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

### BINNESTRUCTUUR

#### 14 KELDER(S)

##### VOCHTSCHADE

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

#### 15 BINNENWANDEN

##### VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

152 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

##### AFWERKING van de binnenwanden

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

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

##### AFWERKING van de plafonds

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

##### DEKVLOEREN

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

#### 17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen,overlopen,borstweringen'net 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 <b>vast</b> verwarmingsapparaat in een leefkamer |  |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|







## 21 LICHT

- |     |                                                                                                         |                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 211 | ofwel: <b>geen</b> mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning                                |  |
|     | ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m <sup>2</sup> |  |
|     | 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 / 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 <b>niet rechtstreeks</b> toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein |  |
| 232 | de woning is <b>niet veilig</b> toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)  |  |
| 233 | ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)           |  |
| 234 | een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning |  |
| 235 | de woning is niet slotvast afsluitbaar                                                                 |  |
| 236 | de woning beschikt niet over een brievenbus en bel                                                     |  |


## 24 TOTALE NETTOVLOEROPPVLAKTE WOONLOKALEN


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

## 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 |  |
|     | <i>daken kleiner dan 16m<sup>2</sup> / daken groter dan 16 m<sup>2</sup></i>                    |                                                                                       |

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 252 | de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|     | <i>*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.</i> |                                                                                       |

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



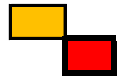
vanaf 01/01/2023

in één woonlokaal / niet in meerdere woonlokalen



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

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



**EINDBEOORDELING DEEL C**

Aantal Deel C

I	II	III
0	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	0	0

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

I	II	III
	0	

**EINDBEOORDELING WONING**

TOTAAL DEEL B + DEEL C

I	II	III
0	0	0

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

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

**OPMERKINGEN:****Deel D: Bezettingsnorm****PARAMETERS**

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

Bij een woning met een totale nettvloeroppervlakte 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 nettvloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

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

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

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



**BEREKENING**

totale nettvloeroppervlakte (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> nettvloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

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

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

**Besluit over de bezettingsnorm**

Deze woning kan bewoond worden door maximaal

0

personen (= kleinste aantal)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 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