

## MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2004 — 688 (2003 — 4666)

[2004/35277]

3 OKTOBER 2003. — Besluit van de Vlaamse regering  
betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamer en studentenkamers. — Erratum*Belgisch Staatsblad* van 10 december 2003, blz. 58596 e.v.

De bijlagen van dit besluit worden vervangen door de hierna volgende bijlagen :

## BIJLAGE I

## 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:

Naam van de onderzoeker:

Hoedanigheid van de onderzoeker:

Administratieve eenheid:

Adres:

Telefoon:

Handtekening:

**A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)**

Adres:

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw:

**A.3. Bijkomende identificatie van de woning***(enkel in te vullen wanneer 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**

Naam van de houder:

Adres:

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW nummer:

RSZ nummer:

Aard van het zakelijk recht:  volle eigendom vruchtgebruik recht van opstal of erfpacht

Onverdeeldheid: ja / neen

*(indien ja, vermeld in bijlage de andere houders van het zakelijk recht)***A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of de kamer***(enkel in te vullen als de verhuurder niet de hierboven vermelde houder van het zakelijk recht is)**(vermeld in een bijlage de eventuele medeverhuurders)*

Naam van de verhuurder:

Adres:

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW nummer:

RSZ nummer:

**Deel B: Gebouw**

In dit gedeelte wordt een globale beoordeling gedaan van het GEBOUW waarin zich de woning bevindt.  
 De beoordeling van het gebouw gebeurt in principe van binnenuit.  
 Zij is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het ganse gebouw.

		categorie			
		I	II	III	IV
<b>OMHULSEL</b>					
1	<b>DAK(EN)</b>				
	STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)				
	11 ofwel ernstige aantasting of doorbuiging van de dragende dakelementen	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	ofwel zeer ernstige aantasting of doorbuiging van de dragende dakelementen		<input type="checkbox"/>		
	12 buitendakse schouw gevaarlijk overhellend / onstabiel / ....		<input type="checkbox"/>		
2	<b>BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)</b>				
	STABILITEIT				
	21 ofwel ernstige vervorming of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
	ofwel zeer ernstige vervorming of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen				<input type="checkbox"/>
<b>BINNENSTRUCTUUR</b>					
3	<b>DRAGENDE BINNENMUREN</b>				
	STABILITEIT				
	31 ofwel ernstige vervorming of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
	ofwel zeer ernstige vervorming of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen				<input type="checkbox"/>
4	<b>DRAAGVLOER(EN)</b>				
	STABILITEIT				
	41 ofwel onderdimensionering van de dragende elementen of algemene aantasting van de draagstructuur	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
	ofwel ernstige onderdimensionering van de dragende elementen of algemene aantasting van de draagstructuur				<input type="checkbox"/>
<b>TECHNISCHE INSTALLATIES</b>					
5	<b>ELEKTRICITEIT</b>				
	51 indicatie van ernstig risico op electrocutie/brand				<input type="checkbox"/>
6	<b>GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE</b>				
	61 indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand				<input type="checkbox"/>
<b>EINDBEOORDELING DEEL B</b>		I	II	III	IV
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

OPMERKINGEN:

**Deel C: Kamer**

In dit gedeelte wordt enkel een **BEORDELING** gedaan van de afzonderlijke **KAMER** binnen het gebouw.  
De beoordeling gebeurt in principe van binnenuit.  
Zij is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:
nr.

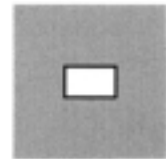
De kamer moet beroep doen op volgende **gemeenschappelijke functies**:

- gemeenschappelijke badkamer of douche  
 gemeenschappelijke WC  
 gemeenschappelijke kookruimte

		categorie			
		I	II	III	IV
<b>OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER</b>					
<b>7</b>	<b>PLAFONDS (hellend en/of vlak)</b>				
	VOCHT				
	71 ofwel insijpelend vocht op meerdere plaatsen (evt. gecombineerd met condensierend vocht - schimmelvorming) ofwel lokale insijpeling / algemeen condensierend vocht (schimmelvorming) ofwel plaatselijke condensatie				<input type="checkbox"/>
	AFWERKING van de plafonds				
	72 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt			<input type="checkbox"/>	
<b>8</b>	<b>WANDEN</b>				
	VOCHT				
	81 vochtschade (met of zonder schimmelvorming): niet algemeen/algemeen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	AFWERKING van de wanden				
	82 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt			<input type="checkbox"/>	
<b>9</b>	<b>RAMEN EN DEUREN</b>				
	91 ernstige verwerking (houtrot/corrosie/...) van ramen/deuren/andere elementen niet algemeen/algemeen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>10</b>	<b>(draag)VLOER(en)</b>				
	VOCHT				
	101 vochtschade (met of zonder schimmelvorming): niet algemeen/algemeen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	DEKVLOER				
	102 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt			<input type="checkbox"/>	
<b>11</b>	<b>TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN</b>				
	111 gebruiksoneveilige elementen (te steil / onstabiel / leuning ontbreekt...)			<input type="checkbox"/>	
<b>INSTALLATIES EN COMFORTEISEN</b>					
(Niet functionerende installaties en installaties niet conform de regels van de kunst worden als onbestaande beschouwd.)					
<b>12</b>	<b>ELEKTRICITEIT</b>				
	121 geen stopcontact in (elk woonlokaal van) de kamer			<input type="checkbox"/>	
	122 in een woonlokaal of sanitair lokaal van de kamer ontbreekt een lichtpunt			<input type="checkbox"/>	
<b>13</b>	<b>SANITAIR</b>				
	131 lavabo ontbreekt in de kamer			<input type="checkbox"/>	
<b>14</b>	<b>VERWARMING</b>				
	141 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de kamer is niet mogelijk (d.w.z. aangepaste schouw ontbreekt of energietoevoer (elektriciteit/gas) ontbreekt of andere)			<input type="checkbox"/>	
<b>15</b>	<b>LICHT</b>				
	151 de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (vertikaal + schuin) is minder dan 1 m <sup>2</sup>			<input type="checkbox"/>	
	152 plafond in de (kelder)kamer ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld		<input type="checkbox"/>		
<b>16</b>	<b>LUCHTKWALITEIT</b>				
	161 er is geen opengaand raam in de kamer			<input type="checkbox"/>	
	162 indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging omschrijf:  				<input type="checkbox"/>
<b>17</b>	<b>TOEGANKELIJKHEID</b>				
	171 de kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein			<input type="checkbox"/>	
	172 de kamer is niet veilig toegankelijk (vb. oneveilige gemeenschappelijke gangen, trappen, ...)			<input type="checkbox"/>	
	173 een andere woning of gemeenschappelijk vertrek is slechts toegankelijk via de beoordeelde kamer			<input type="checkbox"/>	
	174 de kamer is niet afsluitbaar				<input type="checkbox"/>

**18 FIETSEBERGING (enkel wanneer het een studentenkamer betreft)**

181 fietsenberging ontbreekt en er zijn minimum 4 studentenkamers in de kamerwoning



**EINDBEOORDELING DEEL C**

I	II	III	IV

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

+

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

=

**EINDBEOORDELING KAMER**

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de KAMER

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de KAMER ongeschikt te verklaren.

**OPMERKINGEN:**

**BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER**

**Toelichting**

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)) en 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 de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.
- kamers die 15 of meer strafpunten scoren

**Berekening**

totale netto-vloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

\* ingeval studentenkamers: voor de studentenkamers opgericht voor 1.9.1998 geldt een minimumoppervlakte van 8 m<sup>2</sup>

ingeval kamers (andere dan voor studenten): wanneer de kamer uitgerust is met zowel kookruimte als bad of douche is de minimumoppervlakte 15 m<sup>2</sup>

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

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

**BESLUIT inzake de bezettingsnorm**

Deze kamer is aangepast voor een bezetting van

personen (= kleinste aantal)

**Deel D: Gemeenschappelijk lokaal**

In dit gedeelte wordt enkel een **BEOORDELING** gedaan van de gemeenschappelijke lokalen binnen het gebouw.  
De beoordeling gebeurt in principe van binnenuit.  
Zij is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op het gebruik.

verdieping:
nr.

Het te onderzoeken lokaal betreft een

<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke leefruimte of kookruimte
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke badkamer of douche
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijk WC-lokaal

categorie			
I	II	III	IV

**OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL****19 PLAFONDS, WANDEN EN VLOEREN****VOCHT**

191 ofwel insijpelend vocht op meerdere plaatsen (evt. gecombineerd met condenserend vocht - schimmelvorming)  
ofwel lokale insijpeling / algemeen condenserend vocht (schimmelvorming)  
ofwel plaatselijke condensatie

AFWERKING van de plafonds, wanden en vloeren

192 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of vertering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**20 RAMEN, DEUREN EN KOEPELS**

201 ernstige vertering (houtrot/corrosie/...) van ramen/deuren/koepels niet algemeen/algemeen

**21 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

211 gebruiksoneveilige elementen (te steil / onstabiel / leuning ontbreekt...)

**INSTALLATIES EN COMFORTEISEN**

(Niet functionerende installaties en installaties niet conform de regels van de kunst worden als onbestaande beschouwd.)

**22 ELEKTRICITEIT**

221 geen vast stopcontact in de keuken

222 geen lichtpunt in het lokaal

**23 VERWARMING**

231 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de gemeenschappelijke kook- of leefruimte is niet mogelijk (d.w.z. aangepaste schouw ontbreekt of energietoevoer (elektriciteit/gas) ontbreekt of andere)

**24 LUCHTKWALITEIT**

241 er is geen verluchting mogelijk in het lokaal

242 indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging  
omschrijf:

**25 TOEGANKELIJKHEID**

251 het lokaal is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein

252 het lokaal is niet veilig toegankelijk (vb. oneveilige gemeenschappelijke gangen, trappen, ...)

253 het sanitair lokaal is niet afsluitbaar

**EINDBEOORDELING DEEL D**

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

I	II	III	IV
---	----	-----	----

**EINDBEOORDELING LOKAAL**

= deel B +

Als het totaal (deel B + deel D) 15 of meer punten bedraagt, wordt het lokaal niet meegerekend voor de bezettingsnorm

**BEZETTINGSNORM VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK LOKAAL****1. Gemeenschappelijke kookruimte**

oppervlakte:  m<sup>2</sup> / 1,5 =  bezettingsequivalent (BE)

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.

**2. Gemeenschappelijke baden of douches**

aantal:  x 10 =  bezettingsequivalent (BE)

**3. Gemeenschappelijke WC('s)**

aantal:  x 6 =  bezettingsequivalent (BE)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,  
B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,  
M. KEULEN

## BIJLAGE II

**AANVRAAG voor een conformiteitsattest****A.1 Identificatiegegevens van het gebouw**

Adres: \_\_\_\_\_

Kadastrale ligging: \_\_\_\_\_

aantal woningen in het gebouw: \_\_\_\_\_

*(opgelet: elk appartement, elke studio, elke kamer is een woning)***A.2 Identificatiegegevens van de eigenaar***Bij onverdeeldheid, vermeld de identificatiegegevens van de andere(n) in een bijlage*

Volledige naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Geboortedatum of rijksregisternummer: \_\_\_\_\_

Handelsregisternummer: \_\_\_\_\_

BTW nummer: \_\_\_\_\_

RSZ nummer: \_\_\_\_\_

- heeft het eigendomsrecht over het volledige gebouw
- heeft het eigendomsrecht slechts over de volgende woning(en) in het gebouw:  
*vermeld het nummer of de letter van de woningen*
- .....

**A.3 Identificatiegegevens van de eventuele vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter***Bij onverdeeldheid, vermeld de identificatiegegevens van de andere(n) in een bijlage*

- heeft het vruchtgebruik
- heeft het recht van opstal
- heeft het recht van erfpacht

Volledige naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Geboortedatum of rijksregisternummer: \_\_\_\_\_

Handelsregisternummer: \_\_\_\_\_

BTW nummer: \_\_\_\_\_

RSZ nummer: \_\_\_\_\_

- heeft het voornoemde recht over het volledige gebouw
- heeft het voornoemde recht slechts over de volgende woning(en) in het gebouw:  
*vermeld het nummer of de letter van de woningen*
- .....

**A.4 Identificatiegegevens van de verhuurder***Bij gezamenlijke verhuur, vermeld de identificatiegegevens van de andere(n) in een bijlage.**Bij kamers wordt elke eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachter of lasthebber die **gratis of tegen betaling** een kamer ter beschikking stelt, als verhuurder beschouwd. Bij onderverhuur van kamers moet de hoofdverhuurder worden vermeld.*

Volledige naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Geboortedatum of rijksregisternummer: \_\_\_\_\_

Handelsregisternummer: \_\_\_\_\_

BTW nummer: \_\_\_\_\_

RSZ nummer: \_\_\_\_\_

- verhuurt het gehele gebouw of alle woningen in het gebouw
- verhuurt slechts de volgende woning(en) in het gebouw:  
vermeld het nummer of de letter van de woningen
- .....

**A.5 Identificatiegegevens van de woningen**

nummer/letter  
woning/kamer\*  
aantal bewoners  
enkel studenten\*\*  
hoofdverblijfplaats\*\*\*


\*zelfstandige woning of kamer? Te beantwoorden met W of K

\*\* enkel studenten: wordt de woning enkel door studenten bewoond? Te beantwoorden met ja of neen.

\*\*\* hoofdverblijfplaats: wordt de woning verhuurd als hoofdverblijfplaats? Te beantwoorden met ja of neen

Vermeld de identificatiegegevens van eventuele andere woningen in een bijlage.

**A.6 Bijgevoegde documenten**

- Afschrift van een recent keuringsattest van de brandweer (indien beschikbaar)
- Afschrift van een recent keuringsattest inzake elektrische installaties (indien beschikbaar)
- Afschrift van een recent keuringsattest inzake gasinstallaties (indien beschikbaar)
- Summier schema van het gebouw met  
situering van de woningen (vermeld met nummer of letter)
- aanduiding van      gemeenschappelijke keukens (GK)  
                             gemeenschappelijke leefruimten (GL)  
                             gemeenschappelijke WC-lokalen (GWC)  
                             gemeenschappelijke badkamers of douches (GBD)  
                             eventuele fietsenberging ingeval van studentenkamers (F)
- Summier schema van elke woning met aanduiding van

lokalen met een slaapfunctie (slaapkamer(s)) (S)

lokalen met een kookfunctie (keuken) (K)

lokalen met een leef- en eetfunctie (leef- en eetkamers) (L)

lokalen met een sanitaire functie (WC-lokalen) (WC)

(badkamer(s)) (B)

Opgelet: een zelfde lokaal kan meerdere van deze functies bevatten. Wees volledig.

**Opmerking**

De burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren van de gemeente en de gewestelijke ambtenaren hebben het recht tussen 8 uur en 20 uur het gebouw en de kamers te bezoeken om de conformiteit ervan met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet te controleren. De verhuurder en de huurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen (art. 20 van het Kamerdecreet van 4 februari 1997 en art. 13 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997).

**handtekening en datum**

.....

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,  
B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,  
M. KEULEN

BIJLAGE III

**ATTEST INZAKE DE KWALITEIT VAN KAMERS**

**A Identificatiegegevens van de kamerwoning**

Adres: \_\_\_\_\_

Kadastrale ligging: \_\_\_\_\_

Beschrijving: \_\_\_\_\_

**B Kwaliteitsonderzoek**

- Impliciete inwilliging**  
de kamerwoning werd niet onderzocht. Tot nader order wordt verondersteld dat de kamerwoning en de kamers voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld door het Vlaamse gewest.
- Inwilliging na onderzoek**  
de kamerwoning en de kamers werden op ..... onderzocht door .....  
Op basis van de gedane vaststellingen werd geoordeeld dat de kamerwoning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld door het Vlaamse gewest.

Volgende kamers voldoen niet aan de elementaire vereisten:

<b>verdieping</b>																				
<b>nummer</b>																				

*Indien er meer kamers in aanmerking komen, wordt de lijst in bijlage toegevoegd*

**C Bezettingsnorm**

voor de bepaling van de bezettingsnorm wordt enkel rekening gehouden met de kamers en de gemeenschappelijke lokalen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld door het Vlaamse gewest.

<b>verdieping</b>																				
<b>nummer</b>																				
<b>maximale bezetting</b>																				

*Indien er meer kamers aanwezig zijn in de kamerwoning, wordt de lijst in bijlage toegevoegd*

- de kamers in de kamerwoning die geen kookinstallatie hebben in de kamer, mogen slechts bewoond worden door in totaal ..... personen;
- de kamers in de kamerwoning die niet over een wc beschikken in de kamer, mogen slechts bewoond worden door in totaal ..... personen;
- de kamers in de kamerwoning die niet over een bad of douche beschikken in de kamer, mogen slechts bewoond worden door in totaal ..... personen.

Datum van afgifte: .....

Handtekening:  
.....

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Brussel, 3 oktober 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

M. KEULEN



## TRADUCTION

## MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 2004 — 688 (2003 — 4666)

[2004/35277]

**3 OCTOBRE 2003. — Arrêté du Gouvernement flamand  
portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants. — Erratum**

*Moniteur belge* du 10 décembre 2003, pp 58596 et suivantes.

L'annexe du présent arrêté est remplacée par les annexes suivantes.

## ANNEXE Ire

**RAPPORT TECHNIQUE DE L'ENQUETE SUR LA QUALITE D'HABITATIONS**

**Partie A : Données d'identification**

**A.1. Données d'identification de l'enquête**

Numéro du dossier (de l'habitation dans le bâtiment) :

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêteur :

Qualité de l'enquêteur :

Unité administrative :

Adresse :

Téléphone :

Signature

**A.2. Données d'identification du bâtiment (dans lequel l'habitation se trouve)**

Adresse :

Situation cadastrale :

Description du bâtiment :

**A.3. Identification supplémentaire de l'habitation**

*(à compléter uniquement lorsque l'habitation ne constitue qu'une partie du bâtiment)*

Numéro, lettre, étage :

Description :

**A.4. Données d'identification du détenteur du droit réel sur l'habitation**

Nom du détenteur :

Adresse :

Date de naissance ou numéro du registre national :

Numéro du registre commercial :

numéro de TVA :

numéro INSS :

Nature du droit réel:

pleine propriété

usufruit

droit de superficie ou emphytéose

Indivisibilité :

oui / non

*si oui, mentionnez en annexe le nom des autres détenteurs du droit réel)*

**A.5. Données d'identification du détenteur du droit réel sur l'habitation**

Nom du détenteur :

Adresse :

Date de naissance ou numéro du registre national :

Numéro du registre commercial :

numéro de TVA :

numéro INSS :

**Partie B : Bâtiment**

Cette partie vise une évaluation globale du BÂTIMENT dans lequel l'habitation se trouve.  
L'évaluation du bâtiment se fait en principe à partir de l'intérieur.  
Elle est limitée aux défauts observables ayant un effet négatif immédiat sur l'occupation de l'entier bâtiment.

		catégorie			
		I	II	III	IV
<b>ENVELOPPE</b>					
<b>1</b>	<b>TOIT(S)</b>				
	STABILITÉ de la structure du toit (charpente, poutres, plaque de toiture, ...)				
11	soit affaissement ou fléchissement sérieux des éléments portants	<input type="checkbox"/>			
	soit affaissement ou fléchissement très sérieux des éléments portants			<input type="checkbox"/>	
12	cheminée à l'extérieur du toit dangereusement inclinée/instable / ....		<input type="checkbox"/>		
<b>2</b>	<b>MURS EXTÉRIEURS (et murs communs)</b>				
	STABILITÉ				
21	soit déformation ou fissuration sérieuses des façades ou de ses éléments	<input type="checkbox"/>			
	soit déformation ou fissuration très sérieuses des façades ou de ses éléments				<input type="checkbox"/>
<b>STRUCTURE INTÉRIEURE</b>					
<b>3</b>	<b>MURS INTÉRIEURS PORTANTS</b>				
	STABILITÉ				
31	soit déformation ou fissuration sérieuses des murs ou éléments intérieurs portants	<input type="checkbox"/>			
	soit déformation ou fissuration très sérieuses des murs ou éléments intérieurs portants				<input type="checkbox"/>
<b>4</b>	<b>SOL(S) PORTANT(S)</b>				
	STABILITÉ				
41	soit sousdimensionnement sérieux des éléments portants ou affaissement général de la structure portante	<input type="checkbox"/>			
	soit sousdimensionnement très sérieux des éléments portants ou affaissement général de la structure portante				<input type="checkbox"/>
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>					
<b>5</b>	<b>ELECTRICITÉ</b>				
51	indication de risque sérieux d'électrocution/d'incendie				<input type="checkbox"/>
<b>6</b>	<b>INSTALLATION DE GAZ OU DE FUEL</b>				
61	indication de risque sérieux d'explosion/d'incendie				<input type="checkbox"/>
<b>EVALUATION FINALE PARTIE B</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		I	II	III	IV

TOTAL PARTIE B = (colonne Ix1) + (colonne IIx3) + (colonne IIIx9) + (colonne IVx15) =

Si le total de la partie B s'élève à 15 points ou plus, l'attestation de conformité est refusée pour le BÂTIMENT ENTIER.

Si le total de la partie B s'élève à plus de 18 points, le fonctionnaire régional avise de déclarer inadaptés TOUS LES LOGEMENTS DANS LE BÂTIMENT.

REMARQUES:

**PARTIE C : Chambre**

Cette partie prévoit seulement une ÉVALUATION de la chambre dans le bâtiment.  
L'évaluation se fait en principe à partir de l'intérieur.  
Elle est limitée aux défauts visibles qui ont un effet négatif immédiat sur l'occupation.

étage:
n°

catégorie			
I	II	III	IV

**ENVELOPPE ET STRUCTURE INTERIEURE DE LA CHAMBRE****7 PLAFONDS (Inclinés ou plats)****HUMIDITÉ**

71	soit humidité infiltrante à plusieurs endroits (évt combinée avec condensation – moisissures)			
	soit infiltration locale/ condensation généralisée (moisissures)			
	soit condensation locale			

**FINITIONS des plafonds supérieurs**

72	dégâts importants (excl. dégâts d'humidité) ou altération/ finition nécessaire manquante			
----	--	--	--	--

**8 MURS****HUMIDITÉ**

81	dégâts d'humidité (avec ou sans moisissure)	non généralisés/généralisés		
----	---	-----------------------------	--	--

**FINITION des murs extérieurs**

82	dégâts importants (excl. dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
----	---	--	--	--

**9 CHÂSSIS ET PORTES**

91	altération sérieuse (moisissure/corrosion) des châssis/portes/autres éléments	non généralisés/généralisés		
----	---	-----------------------------	--	--

**10 SOL(S) (portant(s))****HUMIDITÉ**

101	dégâts d'humidité (avec ou sans moisissure)	non généralisés/généralisés		
-----	---	-----------------------------	--	--

**SOL**

102	dégâts importants (excl. dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
-----	---	--	--	--

**11 ESCALIERS, PALIERS, BALUSTRADES**

111	éléments à utilisation risquée (pente trop raide/instable/balustrade manquante ...)			
-----	---	--	--	--

**INSTALLATIONS ET EXIGENCES DE CONFORT**

(Les installations non fonctionnantes et non conformes aux règles de l'art sont considérées comme étant non existantes.)

**12 ÉLECTRICITÉ**

121	pas de prise de courant dans la chambre			
-----	---	--	--	--

122	point lumineux manquant dans une chambre ou dans un local sanitaire			
-----	---	--	--	--

**13 SANITAIRE**

131	lavabo manquant (sauf s'il y a un évier – voir 171)			
-----	---	--	--	--

**14 CHAUFFAGE**

141	la pose d'un appareil de chauffage fixe n'est pas possible dans le living (c.-à-d. qu'une cheminée adaptée			
-----	--	--	--	--

	manque ou qu'il n'y pas adduction de l'énergie nécessaire (électricité/gaz) ou autre			
--	--	--	--	--

**15 ÉCLAIRAGE**

151	la superficie totale en verre au-dessus du sol (vertical + incliné s'élève à moins de 1 m <sup>2</sup> )			
-----	--	--	--	--

152	plafond dans la chambre est à moins de 1 m au-dessus du sol			
-----	---	--	--	--

**16 QUALITÉ DE L'AIR**

161 aucune fenêtre ne peut être ouverte dans la chambre

162 indication d'un risque sérieux d'intoxication CO

décrivez :

**17 ACCESSIBILITÉ**

171 la chambre n'est pas directement accessible à partir d'un espace commun ou du domaine public

172 la chambre n'est pas accessible en toute sécurité (p. ex. couloirs et escaliers communs dangereux, ...)

173 une autre habitation ou espace commun n'est accessible que par une habitation évaluée

174 la chambre ne peut pas être fermée à clef

**18 GARAGE POUR BICYCLETTES**

181 il n'y a pas de garage pour bicyclettes et il y a au moins 4 chambres d'étudiants dans l'habitation

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**EVALUATION FINALE PARTIE C**

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

TOTAL PARTIE C = (colonne Ix1) + (colonne IIx3) + (colonne IIIx9) + (colonne IVx15) =

+

TOTAL PARTIE B (transfert) =

=

**EVALUATION FINALE DE LA CHAMBRE**

TOTAL PARTIE B + PARTIE C =

Si le total (partie B + partie C) s'élève à 15 points ou plus, l'attestation de conformité est refusée pour la CHAMBRE.

Si le total (partie B + partie C) s'élève à plus de 18 points, le fonctionnaire régional avise de déclarer la CHAMBRE inadaptée .

**REMARQUES:**

## Norme d'occupation

## NOTE EXPLICATIVE

Lors du calcul, il est parti du nombre de locaux de séjour (living(s), cuisine et chambre(s) à coucher et leur superficie nette totale du sol.

La superficie nette totale du sol est mesurée dans une zone ayant une hauteur de plafond d'au moins 220 cm.

En cas de plafonds inclinés, la superficie nette du sol sous une hauteur libre de 180 cm sera portée en compte dans le calcul.

Il n'est pas tenu compte des locaux suivants:

- les locaux dont la superficie nette du sol est inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- les locaux qui à aucun endroits ont une hauteur de 220 cm..
- les chambres ayant un score de plus de 15 points.

## CALCUL

superficie nette du sol (in m <sup>2</sup> )	de	0	12	18	35	45	50	60	65	75	80	90	
	à	12	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95	
nombre possible de personnes (à encercler)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

A partir de 95 m<sup>2</sup> de superficie nette du sol, tout unité de 10 m<sup>2</sup> vaut pour une personne supplémentaire

nombre de locaux de séjour	1	2	3	4	5	6	
nombre possible de personnes (à encercler)	2	2	3	5	8	10	

A partir de 6 locaux de séjour, tout local supplémentaire vaut pour une personne supplémentaire

**En cas de chambres d'étudiants :** pour les chambres d'étudiants créées avant le 1.8.1998, une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> s'applique.

**En cas de chambres (autres que chambres d'étudiants) :** la superficie minimale est de 15 m<sup>2</sup> lorsque la chambre est équipée d'un coin-cuisine et d'un bain ou douche.

## CONCLUSION

Cette chambre est adaptée à une occupation de

personnes (= le plus petit nombre)

**Deel D : Local commun**

Cette partie prévoit seulement une ÉVALUATION des locaux communs dans le bâtiment.  
L'évaluation se fait en principe à partir de l'intérieur.  
Elle est limitée aux défauts visibles qui ont un effet négatif immédiat sur l'occupation.

étage: \_\_\_\_\_  
n°. \_\_\_\_\_

Le local à examiner est un espace commun de séjour ou de cuisine  
une salle de bain ou douche commune  
un local WC commun


catégorie			
I	II	III	IV

**ENVELOPPE ET STRUCTURE INTERIEURE DE LA CHAMBRE**

**19 PLAFONDS, MURS ET SOLS**

**HUMIDITÉ**

191	soit humidité infiltrante à plusieurs endroits (évt. combinée avec condensation – moisissures)			
	soit infiltration locale/ condensation généralisée (moisissures)			
	soit condensation locale			

**FINITIONS des plafonds, murs et sols**

192	dégâts importants (excl. dégâts d'humidité) ou altération/ finition nécessaire manquante			
-----	--	--	--	--

**20 CHÂSSIS, PORTES ET COUPOLES**

1201	altération sérieuse (moisissure/corrosion) des châssis/portes/autres éléments	non généralisés/généralisés		
------	---	-----------------------------	--	--

**21 ESCALIERS, PALIERS, BALUSTRADES**

211	éléments à utilisation risquée (pente trop raide/instable/balustrade manquante ...)			
-----	---	--	--	--

**INSTALLATIONS ET EXIGENCES DE CONFORT**

(Les installations non fonctionnantes et non conformes aux règles de l'art sont considérée comme étant non existantes.)

**22 ÉLECTRICITÉ**

221	pas de prise de courant dans le local			
222	point lumineux manquant dans un local			

**23 CHAUFFAGE**

231	la pose d'un appareil de chauffage fixe n'est pas possible dans le living			
	(c.-à-d. qu'une cheminée adaptée manque ou qu'il n'y pas adduction de l'énergie nécessaire (électricité/gaz) ou autre			

**24 QUALITÉ DE L'AIR**

241	le local ne peut pas être aéré			
242	indication d'un risque sérieux d'intoxication CO			
	décrivez :			
	_____			
	_____			
	_____			

**25 ACCESSIBILITÉ**

251	le local n'est pas directement accessible à partir d'un espace commun ou du domaine public			
252	le local n'est pas accessible en toute sécurité (p. ex. couloirs et escaliers communs dangereux, ...)			
253	le local sanitaire ne peut pas être fermé à clef			

**EVALUATION FINALE PARTIE D**

TOTAL PARTIE D = (colonne Ix1) + (colonne IIx3) + (colonne IIIx9) + (colonne IVx15) =

I	II	III	IV

**EVALUATION FINALE LOCAL**

\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ partie B + \_\_\_\_\_ partie D

Lorsque le total (partie B + partie D) comprend un score de 15 points ou plus, le local n'est pas porté en compte dans la norme d'occupation

**NORME D'OCCUPATION POUR LE LOCAL COMMUN****1. Espace cuisine commun**

superficie :  m<sup>2</sup> / 1,5 =  équivalent d'occupation (EO)

Lors du calcul de la superficie de l'espace cuisine commun, il est parti de sa superficie nette totale du sol.

La superficie nette totale du sol est mesurée dans une zone ayant une hauteur de plafond d'au moins 220 cm.

En cas de plafonds inclinés, la superficie nette totale est également portée en compte comme ayant une hauteur libre de plus de 180 cm.

Il n'est pas tenu compte des locaux n'atteignant en aucun endroit une hauteur d'au moins 220 cm.

**2. Bains ou douches communes**

nombre :  x 10 =  équivalent d'occupation (EO)

**3. WC commun(s)**

nombre :  x 6 =  équivalent d'occupation (EO)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants.

Bruxelles, le 3 octobre 2003

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

B. SOMERS

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,

M. KEULEN

## ANNEXE II

**DEMANDE d'attestation de conformité****A.1 Données d'identification du bâtiment**

Adresse:

Situation cadastrale :

nombre d'habitations dans le bâtiment :

(attention : tout appartement, tout studio, toute chambre constitue une habitation)

**A.2 Données d'identification du propriétaire**

En cas d'indivision, mentionnez les données d'identification de(des) autre(s) dans une annexe

Nom complet :

Adresse :

Date de naissance ou n° du registre national :

N° du registre commercial :

N° TVA :

N° INSS :

est détenteur du droit de propriété du bâtiment entier

n'est détenteur du droit de propriété que de la (des) habitation(s) suivante(s) dans le bâtiment :

mentionnez le numéro ou la lettre des habitations

.....

**A.3 Données d'identification de l'éventuel usufruitier, du détenteur du droit de superficie ou de l'emphytéote**

En cas d'indivision, mentionnez les données d'identification de(des) autre(s) dans une annexe

détient l'usufruit

détient le droit de superficie

détient le droit d'emphytéose

Nom complet :

Adresse :

Date de naissance ou n° du registre national :

N° du registre commercial :

N° TVA :

N° INSS :

détiennent le droit précité de propriété du bâtiment entier

ne détient le droit précité de propriété que de la (des) habitation(s) suivante(s) dans le bâtiment :

mentionnez le numéro ou la lettre des habitations :

.....



**A.4 Données d'identification du bailleur**

*En cas de mise en location commune, mentionnez les données d'identification de(des) autre(s) dans une annexe*

*En cas de chambres, tout propriétaire, usufruitier, détenteur du droit de superficie qui met gratuitement ou contre paiement une chambre à la disposition, est considéré comme bailleur.*

*En cas de sous-location, il y a lieu de mentionner le nom du bailleur principal.*

Nom complet :

Adresse :

Date de naissance ou n° du registre national :

N° du registre commercial :

N° TVA

N° INSS :

met l'entier bâtiment ou toutes les habitations dans le bâtiment en location

ne met que la(les) habitation(s) suivantes en location dans le bâtiment :

mentionnez le numéro ou la lettre des habitations

.....

**A.5 Données d'identification des habitations**

numéro/lettre

habitation/chambre\*

nombre d'habitants

uniquement étudiants\*\*

résidence principale\*\*\*


\*habitation ou chambre indépendante? A répondre par H of C

\*\* uniquement des étudiants: l'habitation, est-elle uniquement habitée par des étudiants? A répondre par oui ou non.

\*\*\* résidence principale: l'habitation, est-elle mise en location en tant que résidence principale? A répondre par oui ou non.

Mentionnez les données d'identification des éventuelles autres habitations dans une annexe.

**A.6 Documents à joindre**

Copie d'une attestation de contrôle récente des pompiers (si disponible)

Copie d'une attestation de contrôle récente des installations électriques (si disponible)

Copie d'une attestation de contrôle récente des installations de gaz (si disponible)

Schéma succinct du bâtiment comprenant:

situation des habitations (mentionnez le numéro ou la lettre)

indication de

cuisines communes (CC)

espaces de séjour communs (ESC)

locaux WC communs (WCC)

salles de bain ou douches communes (SBDC)

garages de bicyclettes éventuels (B)

Schéma succinct de chaque habitation avec indication de :

locaux avec fonction de chambre à coucher (CC)

locaux avec fonction de cuisine (C)

locaux à fonction de séjour (L)

locaux avec fonction sanitaire (WC)

(salle de bain) (B)

Attention : un même local peut avoir plusieurs fonctions. Soyez complet.

**Remarque**

*Le bourgmestre, les fonctionnaires techniques de la commune qu'il désigne et les fonctionnaires régionaux, ont le droit de visiter le bâtiment et les chambres entre 8 et 20 heures afin d'en vérifier la conformité aux normes de sécurité, de santé et de viabilité ainsi que le respect des dispositions du Code flamand du Logement et du Décret sur les Chambres. Le bailleur et le locataire sont obligés à fournir toutes les informations nécessaires afin de faciliter le contrôle de conformité dans les meilleures conditions. (art. 20 du Décret sur les Chambres du 4 février 1997 et de l'article 13 du Code flamand du Logement du 15 juillet 1997).*

**signature et date**

.....

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants.

Bruxelles, le 3 octobre 2003

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

B. SOMERS

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,

M. KEULEN

## ANNEXE III

**ATTESTATION EN MATIERE DE QUALITE DE CHAMBRES****A Données d'identification du propriétaire**

Adresse : \_\_\_\_\_

Situation cadastrale : \_\_\_\_\_

Description : \_\_\_\_\_

**B Enquête de qualité** **Acceptation implicite**

l'habitation à chambres n'a pas été contrôlée. Il est supposé jusqu'à nouvel ordre que l'habitation à chambres et les chambres répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité de vie telles que fixées par la Région flamande.

 **Acceptation après contrôle**

l'habitation à chambres et les chambres ont été contrôlées le ..... par .....  
 Sur la base des constatations faites, il a été jugé que l'habitation à chambres répond aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité de vie telles que fixées par la Région flamande

Les chambres suivantes ne répondent pas aux exigences élémentaires :

étage																			
n°																			

Lorsque plusieurs chambres sont concernées, une liste est jointe en annexe.

**C Norme d'occupation**

pour la fixation de la norme d'occupation, il n'est tenu compte que des chambres et des locaux communs qui répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité de vie telles que fixées par la Région flamande.

étage																			
n°																			
occupation maximale																			

Lorsqu'il y a plusieurs chambres dans l'habitation, une liste est jointe en annexe.

- les chambres dans l'habitation a chambres qui n'ont pas d'installation de cuisson, ne peuvent être habitées que au total ..... personnes ;
- les chambres dans l'habitation a chambres qui n'ont pas de WC, ne peuvent être habitées que au total ..... personnes ;
- les chambres dans l'habitation a chambres qui n'ont pas de douche ou de bain, ne peuvent être habitées que au total ..... personnes;

Date d'émission : .....

Signature :  
 .....

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants.

Bruxelles, le 3 octobre 2003

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
 B. SOMERS

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,  
 M. KEULEN