



Vlaanderen  
is wonen

# MINIMALE WONINGKWALITEITSNORMEN



# PROGRAMMA

- Regelgeving
- Conformiteitsonderzoek: wanneer?
- Begrippen
- Heffing
- Technisch verslag
- Gebreken in beeld

# REGELGEVING



# BELANG CONFORMITEIT

## Art. 12 Woninghuurdecreet

- Bij aanvang huurcontract moet woning voldoen aan elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (conformiteit VCW)
- Te bewijzen met CA (max 3 m oud)
- Huurder kan ontbinding HC vragen
- Rechter kan terugbetaling huurgelden opleggen

# NIET-CONFORME WONING VERHUREN?

Strafbaar!

- Verder / opnieuw verhuren
- Te huur stellen
- (Gratis) ter beschikking stellen

# WANNEER EEN CONFORMITEITSONDERZOEK?

## Aanvraag conformiteitsattest

- Door eigenaar/verhuurder
- Onderzoeker gemeente

## Melding (klacht)

- Door huurder/belanghebbende
- Onderzoeker gemeente/Wonen in Vlaanderen

## Inhuurname woningmaatschappij

- Onderzoeker Wonen in Vlaanderen/gemeente

## Aanvraag huursubsidie (steekproeven)

- Door huurder
- CA is verplicht
- Onderzoeker Wonen in Vlaanderen

# BEGRIPPEN



Conform = geen gebreken cat. II of III

- <7 gebreken cat. I
- Stimulerend/coachend beleid
- CA

Ongeschikt = gebrek(en) in cat. II of III

- 7 of meer gebreken cat I
- Strafbaar
- Heffing

Ongeschikt en onbewoonbaar = gebrek(en) cat. III

- Strafbaar
- Snelherstel
- Herhuisvesting (decretaale opdracht voor de burgemeester)
- Heffing

Onbewoonbaar = ongeschikt

# BEGRIPPEN (2)



## Overbewoning

- = veiligheids- / gezondheidsrisico's – mensenwaardige leefomstandigheden
- Opmaak Omstandig Verslag
- Herhuisvesting

## Onaangepast

- Term enkel bij huursubsidie (ouderen / personen met een handicap)

# HEFFING



- Ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen (besluit)
- Opname in de Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen (VIVOO)
- Vlaamse of gemeentelijke heffing
- Vlaamse Heffing: vanaf de eerste verjaardatum
- Gemeentelijke heffing: bepaald in het gemeentelijk heffingsreglement
- Jaarlijkse heffing zolang woning opgenomen is in VIVOO

# TECHNISCH VERSLAG

Kennisplatform technisch handboek woningkwaliteit

Zoeken



Welkom!

Omkadering

Zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen voor  
seizoenarbeiders

Niet-zelfstandige woningen voor  
arbeidskrachten

Technische fiches

Veelgestelde vragen



U bent hier: Welkom!

## Welkom op het kennisplatform technisch handboek woningkwaliteit.

Versie maandag 3 juni 2024 16:13

Kies een technisch verslag



Zelfstandige woningen (Z)



Niet zelfstandige woningen (K)



Niet zelfstandige woningen  
seizoenarbeiders (S)



Niet zelfstandige woningen voor  
arbeidskrachten (A)

[https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch\\_handboek.htm](https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm)

# TECHNISCH VERSLAG



## 3 categorieën gebreken

- Categorie I: kleine gebreken
- Categorie II: ernstige gebreken – geen direct gevaar
- Categorie III: ernstige gebreken – mensenwaardige levensomstandigheden of direct gevaar voor veiligheid en/of gezondheid
- 7 gebreken in categorie I = gebrek categorie II

## 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

#### 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

### BINNENSTRUCTUUR

#### 14 KELDER(S)

##### VOCHTSCHADE

141 vochtige kelder-muren/-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

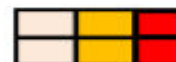
162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

#### 17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstwingen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

klein gebrek  
ernstig gebrek  
direct gevaar  
mensonvaardig

categorie		
I	II	III



### INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

#### Opmerkingen:



Vlaanderen  
is wonen



# Gebreken in beeld



# OPPERVLAKTE

## Normen

- Enkel woonlokalen (living, keuken, slaapkamers) van minstens 4 m<sup>2</sup>
- Plafond minstens 2,20 m hoog (met afwijkingen voor hellende daken)
- Minimum zelfstandige woning : 18m<sup>2</sup> -  
niet-zelfstandige woning (kamer) : 12m<sup>2</sup>

## Indien < minimum

- = gebrek categorie II, dus ongeschikt

## Bezettingsnorm

- Vloeroppervlakte
- Aantal woonlokalen

# VOORBEELD BEPALING BEZETTINGSNORM

<b>totale nettovloeroppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b>	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
<b>mogelijk aantal personen (te omcirkelen)</b>		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.

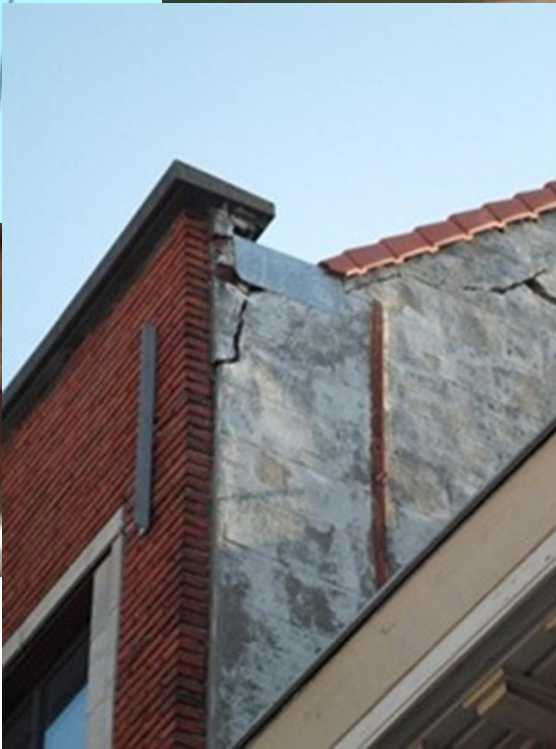
<b>aantal woonlokalen</b>	1	2	3	4	5	6
<b>mogelijk aantal personen (te omcirkelen)</b>	2	2	3	5	8	10

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

**Besluit over de bezettingsnorm**

Deze woning is aangepast voor een bezetting van **3** personen (= kleinste aantal)

# STABILITEIT



# ELEKTRICITEIT

## Veiligheid (elektrocutiegevaar/brandgevaar)

- Geen elektrische delen onder spanning aanraakbaar
- Aangepaste zekeringen en bedradingen
- Aardingsinstallatie
- Toegankelijke zekeringenkast, voorzien van verliesstroomschakelaar(s)

## Vereisten

- Minimaal 1 stopcontact in elke leef- en slaapkamer
- Minimaal 2 vrije en gearde stopcontacten in de keuken
- Een lichtpunt in elk woon- en sanitair lokaal





## Vochtige lokalen: elektrische veiligheid van levensbelang

- Geen elektrische toestellen boven of in de onmiddellijke omgeving van bad of douche
- De verlichting dient spatwaterdicht te zijn of te werken op zeer lage spanning



# GAS- EN STOOKOLIE INSTALLATIES

## Veiligheid (ontploffingsgevaar/brandgevaar)

- Toegankelijke hoofdkraan gasinstallatie
- Toegankelijke afsluitkraan per verbruikstoestel
- Veilige toepassing van leidingen en aansluitingen
- Opslag gasflessen in de woning
- Groene dop stookolietank

# VEILIGE INSTALLATIES



Elastomeren slang  
enkel bij komforen



# SANITAIR

## Toilet

- Vorstvrij in- of aansluitend bij de woning, droog bereikbaar
- Afgesloten van woonkamer of keuken
- Werkend met waterspoeling

## Badkamer

- Aangesloten afvoerleiding en voorzien van geurafsnijder
- Lavabo, bad of douche voorzien van koud en warm water
- Vorstvrij in de woning



# KEUKEN

## Kooktoestel

- Aanwezig/aangepaste energietoevoer
- Of voldoende ruimte om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen

## Gootsteen

- Voorzien van afdruiptrek (of plaats ervoor)
- Aangesloten op afvoerleiding en voorzien van geurafsluiter
- Voorzien van koud en warm water
- Drinkbaar water, putwater (mits attest)

## Hoofdkraan water

- Altijd bereikbaar voor bewoner



# VERWARMING

## Leefruimte: aanwezigheid vast verwarmingstoestel

- Apparaat is door zijn plaatsing vast verbonden met de woning
- Apparaat is geschikt, en op het moment van de controle in staat om de ruimtetemperatuur gevoelig te verhogen. Het heeft een vermogen dat in overeenstemming is met de ruimte die het verwarmt.
- Door bewoner eigenhandig te regelen en de continu werking ervan dient gegarandeerd te zijn
- Leefruimte = zitkamer, eetkamer,...(maar geen slaapkamer)
- (Badkamerfunctie moet vorstvrij zijn)

# VERLUCHTING

## Verluchting / ventilatie

- Aanvoer én afvoer van lucht is noodzakelijk voor een goede luchtkwaliteit

In alle woonlokalen, alsook in badkamer en toilet moet er een verluchtingsmogelijkheid zijn.

- Opendaande ramen
- Verluchtingsroosters
- Ventilatiesysteem

Rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht



# VERLICHTING

Natuurlijk licht (= daglicht)

- Noodzakelijk in woonlokalen (= leef- en slaapkamers)

Daklichten komen mee in aanmerking

- MAAR: Enkel dakkoepels in leefruimte is onvoldoende, er moet ook uitzicht zijn

Kelderwoningen: plafond minimum 1m boven maaiveld

- Minstens 1m<sup>2</sup> raam (verticaal/schuin)



# CO-GEVAAR

## Voornaamste oorzaken:

- Onvoldoende toevoer verbrandingslucht (zuurstof)
- Slechte afvoer verbrandingsgassen
- Beschadigde toestellen /verkeerd gebruik toestellen

## Belangrijk:

- Regelmatig en goed onderhoud van installatie + juist gebruik



# VOCHT

Zowat de grootste oorzaak van schade aan gebouwen

- Schadelijk voor gezondheid van de bewoner
- Aanzienlijk hoger energieverbruik
- Kan gequoteerd worden in cat. I, II of III



Condenserend vocht



Opstijgend vocht



Insijpelend vocht



# RAMEN EN DEUREN



# TRAPPEN EN BORSTWERINGEN

## Trappen

- Veilig en stabiel
- Niet te steil
- Voorzien van stevige en volledige leuning



## Borstweringen

- De hoogte bedraagt minstens 75 cm
- De borstwering is stevig
- De borstwering is stevig verankerd
- Niet makkelijk opklimbaar
- Openingen niet te groot / rollen - vallen



# ROOKMELDER

## Op elke bouwlaag

- Zolder en kelder wordt ook beschouwd als bouwlaag als er een technische installatie is of als zolder/kelder direct toegankelijk is via vaste trap

### Rookmelder = levensredder

Uit Britse statistieken blijkt dat:

- Een rookmelder niet alleen je leven redt; hij beperkt ook de omvang van een brand.
- Een rookmelder beperkt in 68% van de branden de brand tot de vuurhaard zelf; zonder rookmelder is dat slechts het geval in 41% van de beginnende branden.
- Een rookmelder beperkt in 98% van de gevallen de brand tot de ruimte waar hij uitbreekt, zonder rookmelder is 90 %.



MAN MET ROOKINTOXICATIE NAAR ZIEKENHUIS OVERGEBRACHT

## Rookmelder redt leven bewoners brandend huis

30/06/2014 om 03:00 door PHILLIP PERGENS [Print](#) [Corrigeer](#)



De bovenverdieping zit helemaal onder het roet en de woning is onbewoonbaar verklaard.  
*Foto: ppn*



0  
shares

**KAULILLE - Een koppel uit Kaulille overleefde zaterdagochtend een brand in hun woning dankzij de rookmelder. Ze lagen te slapen toen de hele**

# DAKISOLATIE

Sedert 1/1/2021

Indien EPC

- Dakisolatie OK als:
- Een feitelijk vastgestelde R-waarde van minimum  $0,75\text{m}^2 \text{K/W}$
- Of algemene energiescore lager dan grenswaarde ( $600 \text{kWh/m}^2$  open bebouwing,  $550 \text{kWh/m}^2$  halfopen bebouwing,  $450 \text{kWh/m}^2$  gesloten bebouwing,  $400 \text{kWh/m}^2$  appartement)

Indien geen EPC

- Indien geen EPC / te hoge energiescore van de woning / ontbrekende info over dakisolatie / enkel defaultwaarde / te lage R-waarde op het EPC:
  - Visuele vaststelling door woningcontroleur (niet destructief)
  - Indien vaststelling niet mogelijk: rapport of facturen + foto's of (nieuw) EPC opmaken

# DUBBEL GLAS

## Wat?

- 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

## Waar?

- In woonlokalen en badkamer

## Quotatie

- Ontbreekt in 1 lokaal: categorie I
- Ontbreekt in meer dan 1 lokaal: categorie II

## Indien EPC

Ok indien algemene energiescore lager dan grenswaarde:  
(600 kWh/m<sup>2</sup> open bebouwing, 550 kWh/m<sup>2</sup> halfopen bebouwing, 450 kWh/m<sup>2</sup> gesloten bebouwing, 400 kWh/m<sup>2</sup> appartement)



Vlaanderen  
is wonen

Meer info:

<https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen>

DANK VOOR  
DE  
AANDACHT

