



**Vlaanderen**  
is wonen

# KWALITEITSNORMEN VOOR ZELFSTANDIGE WONINGEN EN KAMERS

**AGENTSCHAP  
WONEN  
VLAANDEREN**

[WONENVLAANDEREN.BE](http://WONENVLAANDEREN.BE)

## Algemeen

De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen staan beschreven in het technisch verslag: dat is een controlelijst voor woningcontroleurs van de gemeente en van Wonen-Vlaanderen bij het controleren van woningen. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders.

**De huidige technische verslagen zijn in gebruik sinds 2 november 2017.**

## Het woningonderzoek

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt de woningcontroleur de kwaliteit van het gebouw waarin de zelfstandige woning of kamer zich bevindt, en van de zelfstandige woning of kamer zelf. Dit onderzoek noemt men “het conformiteitsonderzoek”.

De woningcontroleur controleert daarbij onder meer de volgende zaken:

- Zijn het dak, de buitenmuren, de dragende binnenmuren en de draagvloeren voldoende stevig en stabiel?
- Zijn de technische installaties (elektriciteits- en de gas- of stookolie-installatie) voldoende veilig?
- Is er een risico op CO-vergiftiging?
- Is er vochtschade?
- Zijn de ramen en deuren in goede staat of vertonen ze houtrot, corrosie of andere gebreken?
- Zijn de wanden en vloeren naar behoren afgewerkt?
- Is de woning veilig toegankelijk?
- Zijn de bad-, keuken- en toiletfunctie(s) vakkundig geïnstalleerd en functioneren ze naar behoren?
- Is er in de woning voldoende natuurlijke lichttoevoer?
- Kan de woning voldoende verlucht worden?
- Voldoet de woning aan de minimale oppervlakte- en hoogtenormen?
- Bij kamers controleert men ook de gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers.

## Nieuw sinds 1 oktober 2016

### Dubbel glas in elke woning vanaf 2020

Er komt een dubbelglasverplichting vanaf 2020. De Vlaamse Regering voert deze nieuwe minimumvereiste gefaseerd in. Een woning zonder dubbel glas krijgt vanaf 2020 hoogstens 9 strafpunten. Vanaf 2023 loopt dat op tot 15 strafpunten, waardoor het ontbreken van dubbel glas vanaf dan op zich aanleiding kan geven tot het ongeschikt verklaren van de woning. Deze norm is minimaal. Eigenaars die de komende jaren meteen (veel) beter doen en enkel glas vervangen door hoogrendementsglas kunnen onder bepaalde voorwaarden nog steeds een energiepremie krijgen. Voor meer informatie daarover kan u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

### Beperkte afwijkingen op de oppervlakenorm voor bestaande woningen

Er zijn 2 beperkte afwijkingen toegestaan op de oppervlakenorm voor bestaande of vergunde woningen met plaatsbesparende maatregelen. Deze afwijkingen zijn beperkt tot woningen die gebouwd of vergund zijn vóór 1 oktober 2016 en kunnen in geen geval worden toegepast op woningen die later worden (om)gebouwd of vergund.

### Verhoging van de bezettingsnorm bij open keukens

De regering past de bezettingsnorm aan om rekening te houden met open keuken-concepten.

Deze wijzigingen zijn in werking getreden op 1 oktober 2016.

## De oppervlakenorm

Normaal moet de totale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige woning minstens 18m<sup>2</sup> zijn. Hiervoor tellen enkel de woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamers). Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12m<sup>2</sup>.

Er zijn wel twee afwijkingen voorzien voor vergunde woningen. Ze kunnen toegepast worden op alle zelfstandige woningen en kamers gebouwd of vergund vóór 1/10/2016 die zonder deze afwijkingen niet voldoen aan de minimumoppervlakte van 18 m<sup>2</sup> (zelfstandige woningen) of 12 m<sup>2</sup> (kamers). Voor deze woningen gelden volgende regels:

- de oppervlakte van de aparte badkamer telt mee, met een maximum van 3m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van de woning wordt met 2m<sup>2</sup> verhoogd als er een wandmeubel met opklapbaar bed of een hoogslaper van minimum 2 m<sup>2</sup> is geïnstalleerd als structurele ruimtebesparende maatregel. Voor een hoogslaper geldt de bijkomende voorwaarde dat er een vrije hoogte van 180cm onder de hoogslaper en 100cm boven de hoogslaper is.

Onder bepaalde voorwaarden is er daarnaast nog een specifieke afwijking van de minimale oppervlakenorm voor oude studentenkamers en kamers voor seizoenarbeiders. Deze zijn niet te cumuleren met bovenstaande afwijkingen.

## De dakisolatienorm

De dakisolatienorm staat al sinds 2013 in het technisch verslag voor zelfstandige woningen, maar trad pas in werking op 1 januari 2015. Vanaf dan krijgen gecontroleerde woningen die niet aan de minimumnorm voldoen strafpunten.

### Voor welke woningen geldt de dakisolatienorm?

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen in het Vlaamse Gewest. De dakisolatienorm is van toepassing op eengezinswoningen, studio's en appartementen, ook als de eigenaar er zelf in woont. Voor kamers geldt de norm niet.

## Beoordeling

Als minimumnorm hanteert men een R-waarde dakisolatie van  $0,75\text{m}^2\text{ K/W}$ . Dat komt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 à 4cm (afhankelijk van het gebruikte materiaal). Als isolatiemateriaal beschouwt men materialen met een lambda-waarde van maximaal  $0,10\text{ W/mK}$ . Een geïsoleerde zoldervloer van een onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak.

Men houdt enkel rekening met feitelijke vaststellingen. Dat betekent dat er alleen strafpunten worden gegeven als:

- het Energieprestatiecertificaat (EPC) een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt lager dan  $0,75\text{ m}^2\text{ K/W}$ . Er wordt dus geen rekening gehouden met default-waarden.
- de woningonderzoeker vaststelt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De onderzoeker beoordeelt dit alleen zelf als er geen EPC beschikbaar is of als het enkel een default-waarde vermeldt.

Bij de quotering maakt men een onderscheid tussen daken kleiner en daken groter dan  $16\text{m}^2$ . De strafpuntscore wordt opgevoerd in drie fasen; vanaf 2020 kan een gebrek aan dakisolatie alleen volstaan om tot ongeschiktheid te leiden.

Periode	Strafpunten voor daken kleiner dan $16\text{m}^2$ met R-waarde lager dan $0,75\text{m}^2\text{K/W}$	Strafpunten voor daken van $16\text{m}^2$ en groter met R-waarde lager dan $0,75\text{m}^2\text{K/W}$
1/01/2015 t.e.m. 31/12/2017	1	3
1/01/2018 t.e.m. 31/12/2019	3	9
Vanaf 1/01/2020	9	15

### Let op:

Als het dak van een appartementsgebouw niet voldoet aan de vastgestelde minimumnorm, krijgen alle appartementen in het gebouw evenveel strafpunten. Het dak is immers een gemeenschappelijk deel van het appartementsgebouw, en gebreken aan de gemeenschappelijke delen worden doorgerekend aan alle zelfstandige woningen in het gebouw. Dat betekent dat een gelijkvloers appartement evenveel strafpunten krijgt als een appartement onder het onvoldoende geïsoleerde dak, ongeacht de eigendomssituatie (één eigenaar of gedwongen mede-eigendom als vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek).

### Uitzonderingen

Daken kleiner dan 2m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld. De regeling geldt enkel voor zelfstandige woningen, niet voor kamers.

## Nieuw in het technisch verslag: de dubbelglasnorm

Er komt een dubbelglasvereiste vanaf 2020 (wijziging aan deel C en voor kamers ook deel D van de technische verslagen).

### Voor welke woningen geldt de dubbelglasnorm?

De dubbelglasnorm geldt voor alle woningen in het Vlaamse Gewest, dus zowel zelfstandige woningen als kamers, studentenkamers en kamers voor seizoenarbeiders.

### Beoordeling

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.

Men zal de afwezigheid van dubbel glas vanaf 1 januari 2020 in het technisch verslag quoteren, waarbij de strafpuntenscore verhoogt in 2 fasen. Vanaf 2023 kan het ontbreken van dubbel glas volstaan voor het ongeschikt verklaren van een woning.

Bij de quotering maakt men een onderscheid naargelang het gebrek niet algemeen (= 1 raam met enkele beglazing) of algemeen (= meerdere ramen met enkele beglazing) is.

Periode	Strafpunten voor ontbreken van dubbel glas: niet algemeen (= 1 raam met enkele beglazing)	Strafpunten voor ontbreken van dubbel glas: algemeen (= meerdere ramen met enkele beglazing)
1/01/2020 t.e.m. 31/12/2022	3	9
Vanaf 1/01/2023	9	15

De bestaande quotatie voor disfunctie van ramen en deuren in het buitenschrijwerk blijft behouden voor de woningen waarin dubbel glas aanwezig is.

### Uitzonderingen

Er zijn geen uitzonderingen op de vereiste voorzien. Als u echter t.a.v. de inventarisbeheerder kan bewijzen dat het bouwtechnisch of juridisch onmogelijk is om dubbel glas te plaatsen (dit zou zeer uitzonderlijk voorkomen m.b.t. beschermde monumenten), dan is er sprake van overmacht. U krijgt dan een vrijstelling van heffing als de woning verder in orde is.

Deze vereiste is minimaal. Eigenaars die de komende jaren meteen (veel) beter doen en enkel glas vervangen door hoogrendementsglas kunnen onder bepaalde voorwaarden nog steeds een energiepremie krijgen. Voor meer informatie daarover kan u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

## De rookmeldersverplichting

### Voor welke woningen?

Bij nieuwbouwwoningen en woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist, is het plaatsen van een rookmelder al verplicht sinds 2009.

Het rookmeldersdecreet van 12 juni 2012 bepaalt dat ook alle huurwoningen met een huurcontract afgesloten na 31 december 2012, moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders.

Voor woningen met een huurcontract dat dateert van voor 1 januari 2013 is een gefaseerde invoering voorzien. Alle sociale huurwoningen moeten sedert 1 januari 2017 voldoende rookmelders hebben. Voor private huurwoningen geldt dat woningen gebouwd vóór 1945 sedert 1 januari 2016 over de nodige rookmelders beschikken. Huurwoningen gebouwd na 1945 moeten ten laatste op 1 januari 2019 in orde zijn met de rookmeldersverplichting.

Specifiek voor studentenwoningen: elke zelfstandige woning of kamer, bestemd voor de huisvesting van studenten, moet sedert 1 oktober 2014 uitgerust zijn met een rookmelder.

### Opmerking:

De Vlaamse Regering heeft op 10 maart 2017 een decreet afgekondigd waarmee het plaatsen van rookmelders zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont, verplicht wordt. Het nieuwe decreet zal het rookmeldersdecreet van 12 juni 2012 opheffen en vervangen door een toevoeging aan artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode. Het treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum en uiterlijk op 1 januari 2020. Dit betekent dat uiterlijk op 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders zullen moeten beschikken. De gevolgen als er niet tijdig aan deze verplichting is voldaan, blijven dezelfde (zie verder).



## Hoeveel rookmelders?

Om aan de rookmeldersverplichting te voldoen moet de zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) of kamerwoning op elke verdieping uitgerust zijn met minstens één rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604. In kamerwoningen moet bovendien elke kamer uitgerust zijn met een rookmelder.

Ook een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en onmiddellijk te betreden is, moet een rookmelder hebben.

## Wat zijn de gevolgen als er niet tijdig aan de rookmeldersverplichtingen is voldaan?

In het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (artikel 15 van de Vlaamse Wooncode) zal de woningcontroleur enkel een opmerking maken op het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek. Het ontbreken van (voldoende) rookmelders wordt dus niet gequoteerd en zal bijgevolg op zich niet leiden tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit.

Maar als een huurwoning niet voldoet aan de rookmeldersverplichtingen, dan wordt ze in de regel als “niet-conform” beschouwd. Als u als verhuurder voor zo'n woning een conformiteitsattest aanvraagt, zal dit worden geweigerd. Het verhuren van een niet-conforme woning is strafbaar.

U leest meer over de rookmeldersverplichting in de folder 'rookmelders'.

## Wilt u meer weten over de kwaliteitsnormen voor zelfstandige woningen en kamers?

Relevante regelgeving

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 5
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Contact

Voor meer informatie kunt u terecht op de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) of bij het Meldpunt Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen in uw provincie:

Meldpunt Woningkwaliteit Antwerpen

### Adres

Wonen Antwerpen  
Meldpunt Woningkwaliteit  
Lange Kievitstraat 111–113 bus 54  
2018 Antwerpen

### Email

woningkwaliteit.antwerpen@vlaanderen.be

Meldpunt Woningkwaliteit Limburg

### Adres

Wonen Limburg  
Meldpunt Woningkwaliteit  
VAC  
Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 Hasselt

### Email

woningkwaliteit.limburg@vlaanderen.be

## Meldpunt Woningkwaliteit Oost-Vlaanderen

### **Adres**

Wonen Oost-Vlaanderen  
Meldpunt Woningkwaliteit  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92  
9000 Gent

### **Email**

woningkwaliteit.oostvlaanderen@vlaanderen.be

## Meldpunt Woningkwaliteit Vlaams-Brabant

### **Adres**

Wonen Vlaams-Brabant,  
Meldpunt Woningkwaliteit  
Dirk Boutsgebouw  
Diestsepoort 6 bus 92  
3000 Leuven

### **Email**

woningkwaliteit.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

## Meldpunt Woningkwaliteit West-Vlaanderen

### **Adres**

Wonen West-Vlaanderen  
Meldpunt Woningkwaliteit  
VAC Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93  
8200 Brugge

### **Email**

woningkwaliteit.westvlaanderen@vlaanderen.be

Telefonische informatie kan u verkrijgen via het gratis nummer 1700.

## Wilt u meer weten over de energieprestatiecertificaten of over de financiële voordelen voor het plaatsen van dakisolatie?

- Ga naar de website [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) voor een overzicht van de subsidies voor energiebesparende investeringen.
- Ga naar de website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) voor een overzicht van beschikbare steunmaatregelen.
- Bel de Vlaamse Infolijn op het gratis nummer 1700.

Deze folder is louter informatief, en heeft geen bindende rechtskracht.