

# Wonen doe je niet op goed geluk

Check de woningkwaliteitsnormen.

AGENTSCHAP  
WONEN  
VLAANDEREN



Vlaanderen  
is wonen

[WONENVLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEIT](https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)



# Inhoud

- |    |   |    |   |    |   |
|----|---|----|---|----|---|
| 4  | Wat is een zelfstandige woning en wat is een kamer?         | 12 | Zijn er specifieke woningkwaliteitsnormen voor kamers en studentenkamers?     | 18 | De rookmeldersverplichting  |
| 6  | Waraan moet een woning voldoen?                             | 13 | Aan welke woningkwaliteitsnormen moeten kamers voor seizoenarbeiders voldoen? | 20 | Waarom is het belangrijk dat uw woning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet? |
| 8  | Wat is het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag? | 14 | Wat is de dakisolatienorm?  | 22 | Wilt u meer weten over de vlaamse woningkwaliteitsnormen?                     |
| 10 | Hoe groot moet mijn woning zijn?                            | 16 | Wat is de dubbelglasnorm?   | 23 | Meer weten over de financiële voordelen voor energiebesparende maatregelen?   |

## De Vlaamse woningkwaliteitsnormen

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde en veilige woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van **veiligheid**, **gezondheid** en **basiscomfort**. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Deze brochure vertelt u aan welke woningkwaliteitsnormen een woning vanaf 1 januari 2021 moet voldoen.

## WAT IS EEN ZELFSTANDIGE WONING EN WAT IS EEN KAMER?

De woningkwaliteitsnormen gelden voor alle woningen, zowel zelfstandige (een-gezinswoning, appartement, studio,...) als niet-zelfstandige woningen (kamers)

Het verschil tussen een kamer en een zelfstandige woning hangt af van de drie basisfuncties in de woning:

- de keuken
- het bad of de douche
- het toilet

Bij **een kamer of een niet-zelfstandige woning** is minstens een van die functies niet aanwezig in de woning, maar wel in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik met andere bewoners.

Wie in een kamer woont deelt dus toilet, badkamer en/of keuken met andere kamerbewoners in het gebouw. In een **zelfstandige woning** zijn de drie basisfuncties wel aanwezig. De bewoner van een zelfstandige woning heeft een eigen keuken, bad of douche en toilet.



## WAARAAN MOET EEN WONING VOLDOEN?

### Structurele stabiliteit van het gebouw

- stabiliteit en stevigheid van dak, buitenmuren, (dragende) binnenmuren en vloeren

### Veiligheid

- voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten
- veilige gas- en verwarmingsinstallaties
- geen CO-gevaar
- veilige trappen
- voldoende rookmelders
- veilige toegang tot de woning

### Gezondheid

- geen vochtproblemen
- mogelijkheid tot voldoende veilige verluchting en natuurlijke verlichting
- de toevoer van drinkbaar water

### Minimale energetische prestatie

- minimale dakisolatie en dubbele beglazing

Verder moet de woning ook ruim genoeg zijn, zowel qua oppervlakte als qua plafondhoogte.

### Een minimum aan comfort

- minimale sanitaire voorzieningen: een goed werkend toilet, badkamer met bad of douche, stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder
- kookgelegenheid (keuken) en drinkbaar water
- in minstens een leefruimte een vast verwarmingstoestel
- correcte afwerking van vloeren, wanden en plafonds
- goede staat van ramen en deuren
- vlotte toegang en respect voor de persoonlijke levenssfeer



# Kwaliteitsvol wonen doe je niet op goed geluk.

## WAT IS HET CONFORMITEITS- ONDERZOEK EN HET TECHNISCH VERSLAG?

### Het woningonderzoek of conformiteitsonderzoek

Om te weten of een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen is een onderzoek van de woning nodig. Tijdens een **controle ter plaatse** beoordeelt een woningcontroleur de kwaliteit van de woning en van het gebouw waarin de woning zich bevindt (bv. bij een appartement, studio of kamer). Dat onderzoek noemen we **het conformiteitsonderzoek**. De woningcontroleur doet dat aan de hand van het technisch verslag.

### Het technisch verslag

Het technisch verslag is een controlelijst waarop de woningcontroleur de gebreken in een woning aanduidt. Er zijn drie verschillende modellen van technisch verslag:

- technisch verslag voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's)
- technisch verslag voor (studenten)kamers
- technisch verslag voor de huisvesting van seizoenarbeiders

Die drie modellen zijn op elkaar afgestemd, maar voor kamers beoordeelt de woningcontroleur naast het gebouw en de kamers ook de gemeenschappelijke functies (toiletten, badkamers en keuken).

U kunt de technische verslagen raadplegen op: **wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag**.

Het technisch verslag bevat een lijst van gebreken. Die zijn ingedeeld in drie categorieën:

- **Categorie I:** lichte gebreken. Een woning met slechts een beperkt aantal kleine gebreken (maximaal 6) is conform.
- **Categorie II:** ernstige gebreken maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Vanaf een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt en verhuren, te huur of ter beschikking stellen is strafbaar.

- **Categorie III:** ernstige gebreken met mensonwaardige leefomstandigheden of veiligheids- en gezondheidsrisico's. Vanaf een gebrek van categorie III is de woning ongeschikt en onbewoonbaar. Verhuren, te huur of ter beschikking stellen is strafbaar.

7 gebreken van categorie I vormen samen een gebrek van categorie II. Vanaf 7 kleine gebreken is een woning dus ook ongeschikt.

## HOE GROOT MOET MIJN WONING ZIJN?

### De oppervlakenorm

De totale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige woning moet minstens 18m<sup>2</sup> zijn. Daarbij tellen enkel de woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamers).

Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12m<sup>2</sup> als er geen keuken, bad of douche in de kamer zelf aanwezig is. Als er in de kamer wel een bad-en/of keukenfunctie aanwezig is moet de minimale oppervlakte verhoogd worden met 3m<sup>2</sup> per bijkomende functie. Een kamer met daarin een keukentje moet dus 15m<sup>2</sup> groot zijn. Is er daarnaast ook nog een

bad of douche in de kamer (geen aparte badkamer), moet de kamer minimaal 18m<sup>2</sup> groot zijn. Voor een toilet in de kamer is geen bijkomende oppervlakte nodig.

Voor een studentenkamer volstaat altijd een oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, ook als er een keukentje in de kamer is.

Op de oppervlakenorm zijn er wel enkele uitzonderingen en afwijkingen.

### AFWIJkingEN VOOR ZELFSTANDIGE WONINGEN EN (STUDENTEN)KAMERS:

- de oppervlakte van de aparte badkamer telt mee, met een maximum van 3m<sup>2</sup>
  - als de nettovloeroppervlakte van de zelfstandige

woning kleiner dan 18m<sup>2</sup> is

- als de nettovloeroppervlakte van een kamer kleiner dan 12 m<sup>2</sup> is

- de oppervlakte van de woning mag 2m<sup>2</sup> kleiner zijn als er een wandmeubel met opklapbaar bed of een hoogslaper van minstens 2 m<sup>2</sup> is geïnstalleerd om ruimte te besparen. Bij een hoogslaper moet er wel een vrije hoogte zijn van 180cm onder en 100cm boven de hoogslaper.
- Die twee afwijkingen gelden enkel voor zelfstandige woningen en (studenten)kamers die gebouwd of vergund zijn voor 1 oktober 2016.

Deze afwijkingen zijn cumulatief en mogen dus gecombineerd worden.

### AFWIJkingEN VOOR STUDENTENKAMERS:

- Voor studentenkamers van voor 01/09/1998 en met een eerste conformiteitsattest aangevraagd voor 01/09/2001, geldt een minimale oppervlakte van 8m<sup>2</sup>. Deze afwijking is niet cumulatief met de vorige afwijkingen.

### Hoogte van de woonlokalen

De woonlokalen moeten minstens 220 centimeter hoog zijn. Ook daar zijn er een paar uitzonderingen, bv. bij een hellend plafond.

### De bezettingsnorm

De bezettingsnorm van een woning bepaalt hoeveel personen in de woning mogen wonen.

De norm wordt berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte van de woning en het aantal woonlokalen (zoals keuken, leefruimte en slaapkamers). De bezettingsnorm vindt u ook in het technisch verslag.





## ZIJN ER SPECIFIEKE WONINGKWALITEITS- NORMEN VOOR KAMERS EN STUDENTENKAMERS?

Voor kamers en studentenkamers gelden een aantal specifieke regels. Er moet een minimum aan comfort zijn, zoals een individuele wastafel met warm water in elke kamer. Er moeten ook voldoende gemeenschappelijke functies (bad of douche, toilet en keuken) aanwezig zijn. Een kamer is in principe bestemd voor een persoon, tenzij ze groot genoeg is (tenminste 18m<sup>2</sup>) dan mogen er twee personen verblijven, op voorwaarde dat ze een duurzame band hebben met elkaar (bijvoorbeeld een koppel of ouder en kind).

## AAN WELKE WONINGKWALITEITS- NORMEN MOETEN KAMERS VOOR SEIZOENARBEIDERS VOLDOEN?

De woningkwaliteitsnormen voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders houden rekening met de specifieke behoeften en problemen van de tuinbouw-sector. De normen voor kamers voor seizoenarbeiders verschillen daarom van kamers en studentenkamers.

De oppervlakte van een kamer of slaapruijnte voor seizoenarbeiders moet minstens 8m<sup>2</sup> per persoon bedragen. Er staat geen grens op het aantal personen dat in een ruimte/kamer mag slapen, zolang de minimale oppervlakte van 8m<sup>2</sup> per persoon maar wordt gerespecteerd en het nodige comfort aanwezig is.

Een gebouw met kamers voor seizoenarbeiders moet over een gemeenschappelijke (leef-)ruimte beschikken. Die mag niet kleiner zijn dan 8m<sup>2</sup>. Daar moet telkens 2m<sup>2</sup> bijkomen per seizoenarbeider.

Gewone kamers moeten elk over een individuele wastafel beschikken, voor seizoenarbeiders mag dat een gemeenschappelijke wastafel zijn (minimaal een wastafel per zes bewoners). Er moet minstens een gemeenschappelijk bad of douche per tien bewoners en een gemeenschappelijke WC per zes bewoners zijn.

### LET OP!

De gemeente kan via een gemeentelijk kamerreglement bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen aan bestaande kamers.

## WAT IS DE DAKISOLATIENORM?

Sinds 1 januari 2015 moeten alle zelfstandige woningen in Vlaanderen over de nodige dakisolatie beschikken, of het nu gaat om een eengezinswoning, een appartement of een studio. Voor kamers en daken kleiner dan 2m<sup>2</sup> geldt die verplichting niet.

### Welke minimumnorm geldt voor dakisolatie?

Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van 0,75m<sup>2</sup>K/W. Dat stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 cm.

Een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak. Plafondisolatie komt enkel in aanmerking op voorwaarde dat de isolatie doorloopt over het volledige plafond en een R-waarde van minstens 0,75m<sup>2</sup>K/W heeft. Plafondisolatie houdt wel een mogelijk risico in op condensatieproblemen.

Sedert 1 januari 2020 kan men ook voldoen aan de dakisolatienorm als de energiescore van de woning, vastgesteld in een EPC, lager ligt dan de verplichte grenswaarden.

Deze grenswaarden zijn:

- 600 kWh/m<sup>2</sup> voor een open bebouwing
- 550 kWh/m<sup>2</sup> voor een halfopen bebouwing
- 450 kWh/m<sup>2</sup> voor een gesloten bebouwing
- 400 kWh/m<sup>2</sup> voor een appartement

### Wat als de dakisolatie niet voldoet?

Een woning met niet of onvoldoende geïsoleerd dak kan ongeschikt worden verklaard.

### Hoe gebeurt de controle?

De woningcontroleur kijkt na of er een EPC is voor de woning. Hij noteert geen gebrek van categorie II voor dakisolatie:

- als de algemene energiescore in het EPC lager is dan de door de Vlaamse regering vastgestelde grenswaarde (bijvoorbeeld een appartement met een energiescore van 350 kWh/m<sup>2</sup>).
- als het EPC een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt van minimaal 0,75m<sup>2</sup> K/W.
- als uit feitelijke (visuele) vaststellingen van de woningcontroleur blijkt dat er dakisolatie aanwezig is. De woningcontroleur doet die

visuele controle enkel als er geen EPC is, of de algemene energiescore van de woning niet voldoet.

Omdat de woningcontroleur geen schade mag aanrichten en dus alleen visuele vaststellingen kan doen, moet de eigenaar van de woning zelf aantonen dat hij voldoet aan de dakisolatienorm. Hij kan dat doen door:

- een EPC-attest voor te leggen met een voldoende R-waarde voor de dakisolatie of een energiescore lager dan de grenswaarden.
- aan te tonen dat er dakisolatie aanwezig is.

Het gebrek aan dakisolatie wordt bekeken op het niveau van de woning, en leidt dus niet automatisch tot een gebrek voor alle appartementen/studio's in het gebouw. Als de energiescore van een woning (vb. appartement) voldoet, wordt hiervoor geen gebrek genoteerd, ook al ontbreekt dakisolatie in het gebouw.





## WAT IS DE DUBBELGLASNORM?

Sinds 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen over minstens dubbelglas beschikken.

De dubbelglasnorm geldt voor alle woningen in het Vlaamse Gewest, dus niet enkel voor zelfstandige woningen maar ook voor kamers, studentenkamers en kamers voor seizoenarbeiders.

### Wat is de minimumnorm voor beglazing?

De minimumnorm is dubbele beglazing. Die bestaat uit minimaal twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat daartussen een isolerende ruimte of spouw ontstaat. Eigenaars die de komende jaren meteen duidelijk beter doen en enkel glas vervangen door hoogrendementsglas kunnen onder bepaalde voorwaarden nog steeds een energiepemie krijgen. Meer informatie daarover vindt u op [energiesparen.be](https://www.energiesparen.be).

### Wat als de woning geen dubbele beglazing heeft?

Het ontbreken van dubbelglas zal gaandeweg zwaarder doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit en kan vanaf 2023 leiden tot de ongeschiktverklaring van de woning.

### Hoe gebeurt de controle?

Bij de quotering maakt de woningcontroleur een onderscheid naargelang het gebrek niet algemeen (= een lokaal met enkele beglazing) of algemeen (= meerdere lokalen met enkele beglazing) is.

Voor de beoordeling van de dubbelglasnorm houdt de woningcontroleur rekening met de energiescore van de

woning, zoals vermeld op het EPC. Het ontbreken van dubbelglas wordt niet aangekruist op het technisch verslag als de energiescore van de woning lager ligt dan de vastgelegde grenswaarden. Die grenswaarden zijn:

- 600 kWh/m<sup>2</sup> voor een open bebouwing
- 550 kWh/m<sup>2</sup> voor een halfopen bebouwing
- 450 kWh/m<sup>2</sup> voor een gesloten bebouwing
- 400 kWh/m<sup>2</sup> voor een appartement

## DE ROOKMELDERS-VERPLICHTING

Sedert 1 januari 2020 moeten alle Vlaamse woningen voorzien zijn van voldoende rookmelders.

### Hoeveel rookmelders?

'Voldoende rookmelders' betekent dat een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens een rookmelder moet hebben die voldoet aan de norm NBN EN 14604. Bij kamers moet er in de kamer zelf ook een rookmelder zijn.

### Wat zijn de gevolgen als een woning niet aan de rookmeldersverplichting voldoet?

Het ontbreken van voldoende rookmelders is een gebrek van categorie II in het technisch verslag en kan leiden tot de ongeschiktverklaring van de woning.



### LET OP!

Het is aan te raden om rookmelders te plaatsen in elke ruimte waar u doorheen moet op weg van de slaapkamer naar buiten (de kortste vluchtweg). Kelders en zolders die rechtstreeks toegankelijk zijn, moeten minstens een rookmelder hebben. Dat is ook het geval voor een kelder of zolder waarin een technische installatie staat. Die verplichtingen gelden ook voor gemeenschappelijke kelders en zolders (bv. in appartementsgebouwen en kamerwoningen).

Veilig  
wonen doe  
je niet op  
goed geluk.

## WAAROM IS HET BELANGRIJK DAT UW WONING AAN DE WONING-KWALITEITS-NORMEN VOLDOET?

### LET OP!

In sommige gemeenten is een conformiteitsattest verplicht om een woning te kunnen verhuren.

Een woning die aan de kwaliteitsnormen voldoet biedt aan de bewoner de zekerheid dat de woning veilig en gezond is en dat ze geschikt is voor bewoning. Als een huurwoning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, kan de gemeente een conformiteitsattest voor de woning afleveren. In bepaalde gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Als u een woning verhuurt, doet u er goed aan om bij de gemeente een conformiteitsattest aan te vragen. Dat bewijst dat uw woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Elke woning die wordt verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld moet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen.

**Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een woning die niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoet is strafbaar!**

Een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen terecht. De eigenaar moet dan een jaarlijkse Vlaamse of gemeentelijke heffing betalen. U leest er meer over in de folder 'Uw woning is ongeschikt of onbewoonbaar verklaard: wat nu?'.



## WILT U MEER WETEN OVER DE VLAAMSE WONINGKWALITEITS NORMEN?

### Relevante regelgeving

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3

### Contact

Voor meer informatie kunt u terecht op de website **wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit** of bij het regionale Meldpunt Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen:

- **Meldpunt Woningkwaliteit Oost** (provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant)  
woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be
- **Meldpunt Woningkwaliteit West** (provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen)  
woningkwaliteit.west@vlaanderen.be
- U kunt ook bellen naar het gratis nummer **1700**.

## WILT U MEER WETEN OVER DE FINANCIËLE VOORDELEN VOOR ENERGIEBESPRENDE MAATREGELEN?

- Ga naar **energiesparen.be** voor een overzicht van de subsidies voor energiebesparende investeringen.
- Ga naar **premiezoeker.be** voor een overzicht van beschikbare steunmaatregelen.
- Of bel het gratis nummer **1700**.

Deze folder is louter informatief en heeft geen bindende rechtskracht.

AGENTSCHAP  
WONEN  
VLAANDEREN

Deze brochure vertelt u aan  
welke woningkwaliteitsnormen  
een woning vanaf 1 januari 2021  
moet beantwoorden.

[WONENVLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEIT](https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)