

## KWALITEITSNORMEN VOOR WONINGEN

Alle woningen in Vlaanderen die verhuurd worden moeten voldoen aan minimale kwaliteitsnormen. Ze moeten basiscomfort bieden en veilig en gezond zijn. Zoniet kunnen ze geïnventariseerd worden als ongeschikt of zelfs onbewoonbaar. Ongeschikte woningen kunnen geen conformiteitsattest krijgen.

De normen zijn vastgelegd in een regelgeving: het kamerdecreet en de wooncode. Een samenvatting maakt u wegwijs in de wetgeving. Vanaf 1 februari 2008 zijn de kwaliteitsnormen aangepast en uitgebreid. De wijzigingen zijn al opgenomen in dit overzicht.

De kwaliteitsnormen gelden voor alle huurwoningen in Vlaanderen. Zelfs indien een eigenaar een kamer gratis ter beschikking stelt moet die voldoen aan de kwaliteitsnormen.

### 1. Verschillende regels voor verschillende soorten woningen

We onderscheiden 2 types woningen: zelfstandige woningen en kamers.

Een woning wordt als een kamer beschouwd als de bewoner één of meer basisvoorzieningen moet delen met de bewoners van andere woningen in hetzelfde gebouw. Ook een woning die bestaat uit verschillende lokalen kan voor de Vlaamse overheid een kamer zijn. Niet de grootte of het aantal lokalen is van belang, maar de vraag of de bewoner gebruik moet maken van gemeenschappelijke basisvoorzieningen.

De 3 basisvoorzieningen zijn:

- een wc met waterspoeling, een reukafsnijder en een aansluiting op de riolering;
- een bad of douche met koud en warm water, aangesloten op het rioleringsnet;
- een kookgelegenheid.

De term kookgelegenheid heeft een verschillende betekenis voor woning en gemeenschappelijk deel. Om 'kookgelegenheid in een woning' te hebben, volstaat het dat de aansluiting van een kookfornuis mogelijk is. Het is niet nodig dat er ook werkelijk een kooktoestel staat. In de 'gemeenschappelijke keuken' moet er wel degelijk een aanrecht met kookplaten of branders staan. Anders wordt de ruimte niet beschouwd als keuken.

Deze 3 basisvoorzieningen moeten aanwezig zijn en voldoen aan de normen. De basisvoorzieningen die ontbreken in de kamer, moeten als gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn in (of aansluitend bij) het gebouw. Als één van de opgesomde elementen ontbreekt, is de woning niet conform. Niet-functionerende voorzieningen en voorzieningen niet conform de regels worden als onbestaande beschouwd.

Opgelet! Soms bevatten gemeenschappelijke ruimtes zowel een kookgelegenheid als een douchecel. In dat geval wordt één van de basisvoorzieningen buiten beschouwing gelaten. De verhuurder moet kiezen: keuken of douche. Allebei samen in één ruimte kan niet.

### 2. Studentenkamers vormen een bijzondere categorie

Studentenkamers zijn kamers die ter beschikking worden gesteld voor studenten (gratis of tegen betaling van een huurprijs) en moeten in principe aan dezelfde kwaliteits- en veiligheidsnormen voldoen.

*Als student wordt beschouwd: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs (universiteit of niet-universitair hoger onderwijs), waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt. Iemand die ingeschreven is bij de VDAB en enkele lessen volgt als vrije leerling is dus geen student. Leerlingen van secundaire scholen zijn geen studenten. Schoolverlaters die nog in hun wachtperiode voor een werkloosheidsuitkering zitten, worden wel beschouwd als studenten.*

Het kamerdecreet bevat echter een aantal afwijkende normen voor studentenkamers:

- in uitzonderlijke gevallen kan van de minimumoppervlakte (12m<sup>2</sup>) worden afgeweken (enkel voor studentenkamers die gerealiseerd zijn vóór 1 september 1998);
- een gebouw met vier of meer studentenkamers moet een fietsenberging hebben.

### 3. De kwaliteitsnormen

Het kamerdecreet legt kwaliteitsnormen op voor kamers en studentenkamers. Zelfstandige woningen moeten voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

De conformiteit van kamers en zelfstandige woningen wordt beoordeeld aan de hand van technische verslagen. De wetgever heeft daarvoor twee verplicht te volgen modellen opgesteld. Vanaf 1 februari 2008 worden er nieuwe technische verslagen gebruikt! Bij de controle van een woning worden volgende elementen beoordeeld:

- het gebouw in zijn geheel;
- de afzonderlijke woningen binnen het gebouw: zelfstandige woningen en kamers;
- de bezettingsnormen: het maximum aantal bewoners op grond van oppervlakte en het aantal woonlokalen in de woningen en kamers;
- de gemeenschappelijke functies (gemeenschappelijke badkamers/douches, kook-/leefruimte, en WC-lokalen);
- het maximum aantal bewoners op grond van de gemeenschappelijke voorzieningen (enkel voor kamerwoningen).

#### 4. De beoordeling

Aan de beoordeling is een puntensysteem gekoppeld. Een zwaar gebrek krijgt 15 strafpunten en is al voldoende om een conformiteitsattest te weigeren, en de woning of kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Lichte gebreken kunnen 1, 3 tot 9 strafpunten krijgen.

Als er een zwaar gebrek in het gebouw wordt vastgesteld, heeft dit de ongeschiktheid en niet-conformiteit van alle woningen binnenin het gebouw als gevolg. Het vaststellen van een zwaar gebrek in een woning, brengt enkel de ongeschiktheid en niet-conformiteit van de individuele woning met zich mee. Strafpunten toegekend aan het gebouw worden samengeteld met strafpunten toegekend aan een individuele woning. Als het totaal minstens 15 punten bedraagt, wordt de woning als ongeschikt en niet-conform verklaard. Een belangrijke nieuwigheid is dat vanaf februari 2008 ook de gemeenschappelijke delen meetellen in de kwaliteitsbeoordeling van de kamers die op deze gemeenschappelijke voorzieningen aangewezen zijn. Indien in een gemeenschappelijke douche bijv. een risico op CO-vergiftiging (= zwaar gebrek) wordt vastgesteld, zullen alle kamers zonder eigen douche ongeschikt verklaard worden, en kunnen ze geen conformiteitsattest krijgen.

#### 5. Zware en lichte gebreken

Zware gebreken (15 strafpunten) voor zelfstandige woningen zijn:

- ernstige risico's op elektrocutie/brand/ontploffing/CO-vergiftiging;
- geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de slaap-, kook- en leefruimtes;
- het ontbreken van een basisvoorziening (= toilet, gootsteen en lig-, zit- of stortbad);
- minimale oppervlakenorm van 18 m<sup>2</sup> wordt niet gehaald (= totale vloeroppervlakte van alle slaap-, kook- en leefruimtes samen);
- brandonveiligheid zoals blijkt uit een brandweerverslag.

Zware gebreken voor kamerwoningen zijn:

- ernstige risico's op elektrocutie/brand/ontploffing/CO-vergiftiging;
- geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting van de kamer;
- toilet, gootsteen of lig-, zit- of stortbad onbruikbaar;
- geen mogelijkheid tot plaatsing van een vast verwarmingstoestel (dwz aangepaste afvoer of aparte stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen ontbreekt);
- niet-luchtdichte gastoestellen voor verwarming in de kamer (dwz gastoestellen zonder gevel- of schoorsteenafvoer);
- brandonveiligheid zoals blijkt uit een brandweerverslag.

Als er geen brandweerverslag voorhanden is en er zijn aanwijzingen van brandonveiligheid, kan de onderzoeker de burgemeester adviseren om een onderzoek naar brandveiligheid te laten uitvoeren door de brandweer bijv. bij gebrek aan een vluchtweg, slechte compartimentering, onvoldoende brandweerstand van de gebruikte materialen, enz. Voor aanwijzingen van brandonveiligheid (zonder verslag brandweer) worden geen strafpunten toegekend!

Algemene lichtere gebreken (1, 3 of 9 strafpunten) zijn:

- ontoegankelijkheid van de hoofdkraan van het water voor alle bewoners van het gebouw;
- onstabiliteit van dakstructuur: aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen, buitendakse schouw overhellend/ontstabiel;
- stabiliteitsproblemen van muren en vloeren: vervorming en/of scheurvorming van buitenmuren, dragende binnenmuren en gemeenschappelijke muren, probleem met stabiliteit van draagvloeren;
- vochtproblemen (al dan niet met schimmelvorming) aan dak, muren, plafond, wanden, vloeren, vochtige keldermuren, keldervloer, water in kelder, huis- of kelderzwam;
- problemen met afwerking van buitenmuren, plafond, wanden, vloeren: ernstige beschadiging of verwerking van de afwerking of het volledig ontbreken van de noodzakelijke afwerking;
- tekortkomingen aan deuren en ramen: ernstige verwerking, houtrot, corrosie, disfunctie;
- onveilige trappen, overlopen of borstweringen: te steil, gebreken;
- trap naar woonfunctie ontbreekt.

Lichtere gebreken voor zelfstandige woningen zijn:

- gebreken aan sanitaire functies (lavabo, toilet, bad of douche). Als de functies helemaal niet werken, worden ze als onbestaand beschouwd (= zwaar gebrek);
- toilet is niet degelijk afgescheiden van de woon- en woonruimte;
- badkamer is niet verwarmbaar/niet vorstvrij;
- lavabo ontbreekt (warm en koud water);
- geen twee geaarde stopcontacten in de keuken of kookhoek;
- geen energietoevoer in de keuken of kookhoek (extra geaard stopcontact of elektrisch aansluitpunt voor kookvuur);
- geen stopcontact in de leefkamer;
- geen stopcontact in de slaapkamer(s);
- geen mogelijkheid tot plaatsing van een vast verwarmingstoestel in de leefkamer (dwz aangepaste afvoer of aparte stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen ontbreekt);
- in een woonlokaal of sanitair lokaal is onvoldoende (natuurlijke) lichtinval;
- in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt;
- onvoldoende verluchtingsmogelijkheden in leefkamer, slaapkamer(s), keuken, badkamer, WC;
- woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein;
- woning is niet veilig toegankelijk;
- andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning;
- de woning is niet (slotvast) afsluitbaar.

Lichtere gebreken voor kamerwoningen zijn:

- onveilige trappen, overlopen of borstweringen;
- onvoldoende stopcontacten (niet in elk lokaal/minder dan 2 in het totaal);
- kamer heeft geen warm en koud watervoorziening (lavabo of gootsteen);
- kamer heeft onvoldoende verluchtingsmogelijkheden;
- kamer heeft onvoldoende (natuurlijke) lichtinval;
- kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein;
- kamer is niet veilig toegankelijk;
- andere kamer, woning of gemeenschappelijke ruimte is slechts toegankelijk via de beoordeelde kamer;
- kamer is niet (slotvast) afsluitbaar;
- gebreken aan individuele sanitaire en keukenfuncties (enkel indien functies intern aanwezig);
- geen geaard stopcontact in woonruimte (enkel indien kookfunctie individueel aanwezig);
- individuele douche of badkamer kan niet goed verwarmd worden (enkel indien badfunctie individueel aanwezig);
- individueel toilet (enkel indien aanwezig) is niet degelijk afgescheiden van de woon-en woonruimte.

Lichtere gebreken voor gemeenschappelijke delen:

- gemeenschappelijke badfunctie (lig-, zit- of stortbad) vertoont gebreken;
- gemeenschappelijke badkamer of douche is niet verwarmbaar/vorstvrij;
- gemeenschappelijke badkamer of douche is niet afsluitbaar;
- gootsteen in gemeenschappelijke kookgelegenheid vertoont gebreken;
- gemeenschappelijke kookgelegenheid is niet voorzien van afvoer voor een vast verwarmingsapparaat, of een aparte stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen, zodat de plaatsing van vast verwarmingsapparaat niet mogelijk is;
- gemeenschappelijke kookgelegenheid is niet voorzien van minstens 2 geaarde stopcontacten;
- gemeenschappelijke kookgelegenheid is niet voorzien van een kookfornuis met kookplaten of branders;
- gemeenschappelijke kookgelegenheid is niet voorzien van een koelkast;
- gemeenschappelijke kookgelegenheid heeft onvoldoende natuurlijke lichtinval (koepel mag);
- gemeenschappelijk toilet vertoont gebreken;
- gemeenschappelijk toilet is niet afsluitbaar.

## 6. Bezettingnormen

Voor de woningen en kamers die aan de normen voldoen (minder dan 15 strafpunten) wordt berekend hoeveel personen er maximum mogen wonen. Dat hangt af van het totaal aantal woonlokalen in de woning en van de vloeroppervlakte van deze woonlokalen.

Als woonlokalen worden alleen keukens, woonkamers en slaapkamers gerekend. Een aantal lokalen kunnen geen woonlokaal vormen, ook al worden zij zo gebruikt. Het zijn de voor-en inkomhallen, de gangen, de sanitaire lokalen, de bergplaatsen, de garages, de lokalen voor beroepsbezigheden en de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen.

Opgelet: een woning moet aan alle bezettingsnormen tegelijk voldoen. Zo is het mogelijk dat een woning volgens de vloeroppervlakte 2 mensen mag herbergen en volgens het aantal woonlokalen 3. In dat geval is 2 bewoners de maximumnorm. Bij kamers moet bovendien nog rekening worden gehouden met de maximale bezettingsgraad volgens de gemeenschappelijke voorzieningen. Als er in het gebouw maar 1 gemeenschappelijke WC is en er zijn 5 kamers zonder WC, dan mogen die kamers maximum door in totaal 6 bewoners bewoond worden, ook al heeft elke kamer voldoende oppervlakte en woonlokalen voor telkens 2 bewoners.

### 6.1 De bezettingsnormen op grond van het aantal woonlokalen in de woning

Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
Toegelaten personen	2	2	3	5	8	10

### 6.2 De bezettingsnormen op grond van de vloeroppervlakte

Als vloeroppervlakte wordt genomen: de oppervlakte in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,2m. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8m. Met lokalen die geen plafondhoogte van minstens 2,2m hebben, wordt geen rekening gehouden. Eenmaal de totale vloeroppervlakte van de woongelegenheden gekend is, kan afgeleid worden voor hoeveel bewoners de kamer aangepast is.

De minimumnormen voor kamers zijn: 12 m<sup>2</sup> voor 1 bewoner, 18 m<sup>2</sup> voor 2 bewoners, 35 m<sup>2</sup> voor 3 bewoners, 45 m<sup>2</sup> voor 4 bewoners, enz.

Onder een bepaalde oppervlakte mag een kamer dus helemaal niet bewoond worden. Deze minimumoppervlakte bedraagt dus in principe 12m<sup>2</sup>, maar daarop bestaan twee uitzonderingen:

- studentenkamers die vóór 1 september 1998 opgericht zijn, moeten slechts 8m<sup>2</sup> groot zijn;
- kamers die aan niet-studenten (bijv. scholieren of stagiaires) worden verhuurd en ofwel een eigen kookfunctie ofwel een individuele badfunctie (bad of douche) bevatten, moeten minimum 15m<sup>2</sup> zijn. Per functie wordt de minimumoppervlakte dan verhoogd met 3 m<sup>2</sup>.

De minimumnormen voor zelfstandige woningen zijn: 18 m<sup>2</sup> voor 1 bewoner, 27 m<sup>2</sup> voor 2 bewoners, 40 m<sup>2</sup> voor 3 bewoners, 50 m<sup>2</sup> voor 4 bewoners, enz.

### 6.3 De bezettingsnormen op grond van de gemeenschappelijke basisvoorzieningen

Voor gebouwen met kamers geldt naast de vloeroppervlakte en het aantal lokalen in een woning nog een derde norm: de gemeenschappelijke kook- en sanitaire voorzieningen. De berekeningswijze verschilt per soort voorziening.

De minimumnormen voor gemeenschappelijke kookvoorzieningen:

De vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke keuken moet per bewoner minstens 1,5 m<sup>2</sup> bedragen. Is er bijv. een gemeenschappelijke keuken van 17m<sup>2</sup>, dan mogen er dus 11 bewoners in het gebouw zijn van kamers zonder kookgelegenheid.

De minimumnormen voor gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen

Hier wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte maar wel met het aantal voorzieningen:

- er moet 1 gemeenschappelijk bad of douche zijn per begonnen groep van 10 bewoners zonder douche of bad in de eigen kamer. Zijn er bijv. 11 bewoners, dan moeten er 2 gemeenschappelijke baden of douches in het gebouw zijn;
- er moet 1 gemeenschappelijk toilet zijn per begonnen groep van 6 bewoners zonder toilet in de eigen kamer.

Voor meer informatie kunt u terecht bij de lokale dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen in uw provincie:

Wonen Antwerpen  
Lange Kievitstraat 111-113, bus 54  
2018 Antwerpen  
Tel. 03 224 61 16  
[www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)