



Woningkwaliteit: aandachtspunten voor verhuurders en eigenaars

Merelbeke, maandag 8 mei 2017



Algemeen kader = Vlaamse Wooncode

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode (en ook artikel 23 grondwet) :

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.”

- = aangepaste woning
- = goede kwaliteit
- = behoorlijke woonomgeving
- = betaalbare prijs
- = woonzekerheid



Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (VWC) legt minimale normen vast op het vlak van (o.m.):

- Oppervlakte
- Sanitaire voorzieningen en keukenfuncties
- Isolatie en verwarmingsmogelijkheden
- Ventilatie, verluchting en verlichting
- Elektrische installatie
- Gas- en stookolie-installaties
- Stabiliteit
- Energetische prestaties
- Toegankelijkheid
- Brandveiligheid

Concrete uitwerking door Vlaamse regering (via besluit) in een **technisch verslag** en **technische handleiding**



Technisch verslag

OMHULSEL VAN DE WONING		1	3	9	15
10 DAK(EN) OF (hellede en vlakke) PLAFONDS					
VOCHTSCHADE					
101	insijpelend vocht	plaatselijk / op meerdere plaatsen			
102	condenserend vocht met schimmelvorming	niet-algemeen/algemeen			
AFWERKING van de bovenste plafonds					
103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig			
11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)					
VOCHTSCHADE					
111	opstijgend vocht	niet-algemeen / algemeen			
112	doorstaand vocht	niet-algemeen / algemeen			
113	condenserend vocht met schimmelvorming	niet-algemeen / algemeen			
AFWERKING van de buitenmuren					
114	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig			
12 RAMEN EN DEUREN					
121	ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)	niet-algemeen / algemeen			
13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)					
VOCHTSCHADE					
131	vochtschade	niet-algemeen / algemeen			
DEKvloer					
132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig			



Technische richtlijnen



► <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>



Wie onderzoekt?

- de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen
- de woningcontroleurs aangewezen door de burgemeester
- de wooninspecteurs van wooninspectie



Wanneer wordt een woning onderzocht?

- ▶ Aanvraag **conformiteitsattest** door de verhuurder
- ▶ Aanvraag tussenkomst in de huurlast door de huurder (**huursubsidie**) – CA is verplicht
- ▶ Vooronderzoeken in kader van inhuurname door een sociaal verhuurkantoor (**SVK**) – CA is verplicht
- ▶ Naar aanleiding van een **klacht** door de bewoner of een andere belanghebbende



Wat wordt onderzocht?

- ▶ Onderscheid zelfstandige woning en niet-zelfstandige woning
 - Niet-zelfstandige woning (kamer): keuken en/of toilet en/of bad/douche ontbreekt en de ontbrekende functie(s) word(t)(en) gemeenschappelijk aangeboden
 - Zelfstandige woning : er zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen



- ▶ Aandachtspunten bij het onderzoek



Oppervlaktenormen

- ▶ Begrip “netto-vloeroppervlakte”
- ▶ enkel woonlokalen (living, keuken, slaapkamers) van minstens 4 m²
- ▶ Plafond minstens 2,20 m hoog (met afwijkingen voor hellende daken)
- ▶ Minimum zelfstandige woning : 18m² - niet-zelfstandige woning : 12m²
- ▶ indien < minimum : ongeschikt
- ▶ Bezettingnorm zelfstandige woning:

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	98	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	98	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 90 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 6 m² voor één bijkomende persoon.

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

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

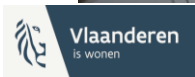
Besluit over de bezettingnorm

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van **5** personen (= kleinste aantal)



Algemene comforteisen Sanitair

- ▶ Een werkend toilet, afgesloten van woonkamer of keuken.
- ▶ Een lavabo, bad of douche, voorzien van warm en koud water
- ▶ Alle afvoeren zijn aangesloten op afvoerleidingen en voorzien van een geurafsluiter.
- ▶ De badkamer en toilet zijn vorstvrij.



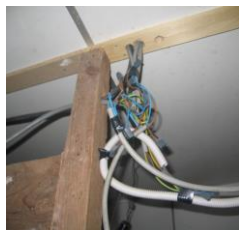
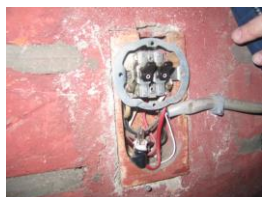
Algemene comforteisen Keuken

- ▶ Er is plaats voor een kooktoestel of energievoorziening aanwezig.
- ▶ Een gootsteen, voorzien van warm en koud water + drinkbaar water
- ▶ Alle afvoeren zijn aangesloten op afvoerleidingen en voorzien van een geurafsluiter.
- ▶ De hoofdkraan van het water is te allen tijde bereikbaar voor de bewoners



Elektriciteit

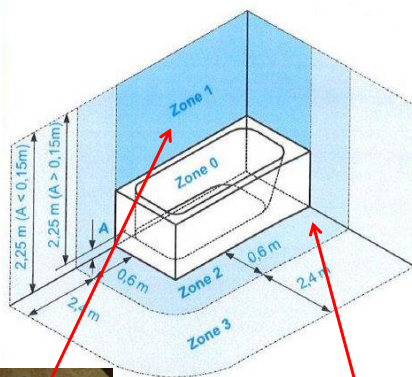
- ▶ min. 1 stopcontact in leef- en slaapkamer
- ▶ min. 2 vrije, gearde stopcontacten in de keuken
- ▶ In elk woonlokaal en sanitair lokaal moet een lichtpunt zijn
- ▶ De bewoner moet beschikken over een voor hem toegankelijke zekeringkast, afgesloten en voorzien van verliesstroomschakelaar(s)



Elektriciteit

In vochtige lokalen is 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.



Verwarming

Indien er geen **centrale verwarming** aanwezig is :

- ▶ In de leefruimte moet de veilige plaatsing van een **vast verwarmingstoestel** mogelijk zijn:
 - ofwel moet een aansluiting op een veilige bruikbare rookgasafvoer mogelijk zijn,
 - ofwel moet een afzonderlijke elektrische stroomkring voorzien zijn voor de aansluiting van elektrische verwarmingstoestellen.
- ▶ De bewoner moet zelf zijn verwarming eigenhandig kunnen regelen en de continu werking ervan dient gegarandeerd te zijn.



Luchtkwaliteit

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.

- Opende ramen
- Verluchtingsroosters
- Ventilatiesysteem

▶ Rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht.



Licht

Natuurlijk licht (= daglicht):

- ▶ Noodzakelijk in woonlokalen (= leef- en slaapkamers)
- ▶ Richtnorm: totale glasoppervlakte in lokaal = 1/12 van de netto-vloeroppervlakte lokaal.
- ▶ Daklichten komen mee in aanmerking
- ▶ Enkel dakkoepels in leefruimte is onvoldoende
- ▶ Kelderwoningen: plafond minimum 1m boven maaiveld



CO-risico

Voornaamste oorzaken:

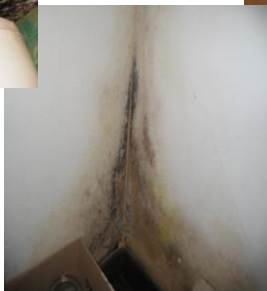
- ▶ Onvoldoende toevoer van verbrandingslucht
- ▶ Slechte afvoer van verbrandingsgassen (schoorsteen)
- ▶ Beschadigde toestellen
- ▶ Verkeerd gebruik toestellen

Belangrijk: regelmatig en goed onderhoud van installatie + juist gebruik



Vocht

- ▶ Zowat de grootste oorzaak van schade aan gebouwen.
- ▶ Nadelig voor de gezondheid van de bewoners



Trappen, overlopen en borstweringen

- ▶ Trappen, overlopen en borstweringen moeten veilig en stabiel zijn.
- ▶ De trap mag niet te steil zijn.
- ▶ Hij moet voorzien zijn van een stevige leuning.



Trappen, overlopen en borstweringen

- ▶ De borstwering bij ramen vanaf de 1e verdieping dient 80cm hoog te zijn.
- ▶ De balustrade aan een balkon dient 80cm hoog te zijn.
- ▶ De balustrade moet voldoende stevig en afsluitend zijn.



Rookmelders

- ▶ Op elke bouwlaag moet een rookmelder aanwezig zijn.
- ▶ Ook in de kelder of zolder moet een rookmelder hangen.

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 PHILIPP PERDENS Post Comment



De bovenverdieping zit helemaal onder het roet en de woning is onbewoonbaar verklaard.

Foto: 2014

0 shares

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

Rookmelders – welke woningen?

- ▶ Woningen met huurcontract na 31/12/2012
- ▶ Specifiek voor studentenwoningen: vanaf 1 oktober 2014 uitgerust met een rookmelder.
- ▶ Nieuwe woningen van na 31/12/2012
- ▶ Bestaande woningen met bouwvergunning aangevraagd na 31/12/2012
- ▶ Een gefaseerde invoering van de verplichting voor de bestaande huurcontracten



Rookmelders – Gefaseerde invoering voor bestaande contracten

► Sociale woningen

Ouderdom sociale woning	Rookmelders verplicht ?
Gebouwd voor 1980	JA
Gebouwd vanaf 1980	Vanaf 01/01/2017

► Private huurwoningen

Ouderdom private huurwoning	Rookmelders verplicht?
Gebouwd vóór 1945	JA
Gebouwd na 1945	Vanaf 01/01/2019



Dakisolatie

- Van toepassing op alle eengezinswoningen, studio's en appartementen
 - R-waarde dakisolatie minstens $0,75\text{m}^2\text{ K/W}$ (+/- 4 cm isolatiemateriaal)
- Het ontbreken van dakisolatie geeft aanleiding tot strafpunten op TV (progressief, gefaseerd).
 - Vanaf 2020 : geen dakisolatie = 15 strafpunten en woning ongeschikt.
- Controle via EPC-certificaat of visuele vaststellingen



Dubbel glas norm

- ▶ Vanaf 1/1/2020
 - 1 raam zonder dubbel glas : 3 strafpunten
 - Meerdere ramen zonder dubbel glas : 9 strafpunten

- ▶ Vanaf 1/1/2023
 - 1 raam zonder dubbel glas : 9 strafpunten
 - Meerdere ramen zonder dubbel glas : 15 strafpunten



Conformiteitsattest

Positief instrument

- ▶ Attesteert dat woning conform is (< 15 punten + geen veiligheids en/of gezondheidsrisico's)

- ▶ Is in principe 10 jaar geldig
 - Gemeenteraad kan kortere termijn bepalen

- ▶ Kan worden opgelegd (voor bepaalde categorieën van woningen) via een gemeentelijke verordening

- ▶ Wordt afgeleverd door Wonen-Vlaanderen bij een aanvraag tot huursubsidie en bij vooronderzoek i.k.v. inhuurname door SVK



Conformiteitsattest

- ▶ Kan door elke verhuurder spontaan worden aangevraagd
- ▶ Aanvraag is verplicht voor opheffen van besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid
- ▶ Gemeente kan vergoeding vragen (max € 62,5)
- ▶ Beslissing binnen 60 dagen na aanvraag
- ▶ Beroep bij Wonen Vlaanderen



Procedure tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring

- ▶ Administratieve procedure in 8 stappen:
 - Stap 1-3: GEMEENTE
 - × Opstart procedure na melding/klacht/eigen initiatief
 - × Onderzoek ontvankelijkheid, evt. vooronderzoek
 - × Verzoek conformiteitsonderzoek en advies aan Wonen-Vlaanderen
 - Stap 4-5: WONEN-VLAANDEREN
 - × Conformiteitsonderzoek (OTP)
 - × Advies aan burgemeester op basis van verslag OTP
 - Stap 6-8: GEMEENTE
 - × Betrokkenen horen (evt. hercontrole woning)
 - × Beslissing burgemeester
- ▶ Termijn van orde tussen start en besluit: 3 maanden



▶ **Administratieve procedure: vervolg en gevolg**

→ Na nemen van besluit (of uitblijven van besluit wegens “stilzitten”) door burgemeester:
beroepsmogelijkheid voor iedere belanghebbende bij Vlaamse minister van Wonen

▶ **Gevolgen besluit O/O voor de eigenaar**

→ Opname Vlaamse inventaris (VIVOO)
→ Na 1 jaar heffing verschuldigd tenzij vrijstelling/opschorting OF HERSTEL (en CA bekomen)
➢ minimumheffing na 1 jaar = € 1980 (+ eventueel opcentiemen), jaarlijks verhoogde heffing
→ Verder verhuren/ter beschikking stellen/te huur stellen is strafbaar (Wooninspectie!)
➢ !! LET WEL : een besluit houdt geen ontbinding van de huurovereenkomst in (via onderling akkoord of vrederechter)

▶ **Opheffing besluit en schrapping VIVOO na afgifte CA**



<https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren>

Vlaanderen is wonen

Nieuws Premies Modeldocumenten Regelgeving Onderzoek Personeel

Uw zoekopdracht Zoeken

Huren Verhuren (Ver)bouwen Kopen Lokale besturen Sociale woonactoren

VERHUREN

Weergeven Bewerken Webform Resultaten Revisies Toegangscontrole Node-export

Verhuren

(Contacteer de redacteur)

U kunt uw woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) of u kunt uw woning zelf verhuren. Hieronder vindt u alles wat u weten moet, van het begin tot het einde van een huurovereenkomst.

Verhuren aan een SVK is verhuren zonder zorgen	Is de huurwoning in orde?	
Een goede huurprijs en huurlast bepalen	Een geschikte huurder kiezen	
Wat zijn de fiscale gevolgen van het verhuren van een woning?	Een huurovereenkomst opstellen	
Dek uzelf in tegen huurachterstand met het Huurgarantiefonds	Het einde en de opzeg van de huurovereenkomst	



Wonen Oost-Vlaanderen

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

Email: woningkwaliteit.oostvlaanderen@wo.vlaanderen.be

