



Vlaanderen
is wonen

KWALITEITSNORMEN VOOR ZELFSTANDIGE WONINGEN EN KAMERS

NIEUW: DAKISOLATIENORM

**AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN**

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 onderzoekers van de gemeente, Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie 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 1 januari 2013.

Het woningonderzoek

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt de onderzoeker 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 onderzoeker 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?
- Kan de woning voldoende verlicht en verlucht worden?
- Voldoet de woning aan de minimale oppervlakte- en hoogtenormen?

Bij kamers controleert men ook de gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers.

Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten. Vanaf 15 strafpunten is een woning ongeschikt. Als de woning ook een veiligheids- en gezondheidsrisico inhoudt, is ze bovendien onbewoonbaar.

Veranderingen sinds 1 januari 2013

De aanpassingen aan de normen voor zelfstandige woningen en kamers op 1 januari 2013 waren eerder beperkt.

De belangrijkste wijzigingen waren:

- Vochtschade in het gemeenschappelijke deel van een meergezinswoning wordt bestraft (tot 31 december 2012 was het enkel mogelijk om vochtschade in de woning zelf te quoteren);
- Sanitaire ruimten tellen enkel mee bij een plafondhoogte van minimaal 180 cm;
- Lage ramen op de verdiepingen moeten een voldoende hoge en stevige borstwering hebben;
- Elke woning of kamer moet een aparte brievenbus en deurbel hebben;
- Vochtschade in de kelder van een kamerwoning wordt bestraft;
- Een pand met kamerwoningen zonder toilet-, keuken- of badfunctie wordt bestraft;
- Er mogen geen open verwarmingstoestellen (ook niet voor sanitair warm water) in de kamer, noch in gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers staan;
- De berekeningswijze van de strafpunten voor de gemeenschappelijke functies is veranderd.

Normaal moet de totale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige woning minstens 18m² zijn. Hiervoor tellen enkel de woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamers). Voor zelfstandige woningen, gebouwd of vergund voor 1 februari 2008, geldt er wel een uitzondering op deze regel: voor die woningen telt ook de oppervlakte van de aparte badkamer mee, met een maximum van 3m². Die uitzondering bestond al eerder, maar staat sinds 2013 ook in het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Daarnaast is er ook een specifieke afwijking voor studio's met een vloeroppervlakte van minder dan 18m². De oppervlakte van de enige woon- en slaapkamer wordt sindsdien met 2m² verhoogd als er een wandmeubel met opklapbaar bed is geïnstalleerd, als structurele ruimtebesparende maatregel.

Sinds 2013 is er ook een technisch verslag voor de controle van kamers bewoond door **seizoenarbeiders**. Ook de **dakisolatiernorm** voor zelfstandige woningen is in 2013 ingevoerd.

Tenslotte gelden er sinds 2013 normen voor rookmelders in zelfstandige woningen en kamers. Daarover leest u meer in de folder "Rookmelders".



Nieuw in het technisch verslag: de dakisolatienorm

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

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 4 cm (afhankelijk van het gebruikte materiaal). Als isolatiemateriaal beschouwt men materialen met een λ -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-waarde¹ vermeldt.

¹ De defaultwaarde is een inschatting van de vermoedelijke isolatiewaarde op basis van o.a. de ouderdom van de woning, het jaar van de grote renovatiewerken en/of de voorgelegde facturen.

Bij de quotering maakt men een onderscheid tussen daken kleiner en daken groter dan 16m². De strafpunten score 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 16m ² met R-waarde lager dan 0,75m ² K/W	Strafpunten voor daken van 16 m ² en groter met R-waarde lager dan 0,75m ² 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 2m² zijn vrijgesteld. De regeling geldt enkel voor zelfstandige woningen, niet voor kamers.

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

- Surf naar www.wonenvlaanderen.be/model-documenten/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders. In het “Technisch handboek woningkwaliteit” vindt u gedetailleerde informatie over de kwaliteitsnormen.
- Neem contact op met de dienst van Wonen-Vlaanderen in uw provincie:

Wonen Antwerpen

Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 54
2018 Antwerpen
Tel. 03 224 61 16

Wonen Limburg

Vlaams Administratief Centrum
Hendrik van Veldekegebouw
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 Hasselt
Tel. 011 74 22 00

Wonen Oost-Vlaanderen

Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92
9000 Gent
Tel. 09 276 25 00

Wonen Vlaams-Brabant

Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30

Wonen West-Vlaanderen

Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93
8200 Brugge
Tel. 050 24 82 50

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

- Ga naar de website www.energiesparen.be voor een overzicht van de subsidies voor energiebesparende investeringen.
- Ga naar de website 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.