

Woonkwaliteit:
aan welke normen moet
een zelfstandige woning of
kamer voldoen?

Nieuw: dakisolatienorm



WONEN-VLAANDEREN

EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



1. Inleiding: aan welke normen moet een woning voldoen? 5
2. Wat wordt er gecontroleerd tijdens een woningonderzoek? 6
3. Wat is er veranderd op 1 januari 2013? 9
4. Nieuw in technisch verslag: dakisolatienorm 12
 - Wanneer treedt de dakisolatienorm voor zelfstandige woningen in werking? 12
 - Voor welke woningen zal de dakisolatienorm gelden? 13
 - Hoe wordt de dakisolatie beoordeeld? 13
 - Zijn er uitzonderingen op de dakisolatienorm? 14
5. Wilt u meer te weten komen over de aanpassingen aan de technische verslagen? 15
6. Wilt u meer te weten komen over de energieprestatiecertificaten of de voordelen waarop u kan rekenen als u dakisolatie plaatst of laat plaatsen? 16





1. Inleiding: aan welke normen moet een woning voldoen?

Wettelijk bepaalt de Vlaamse Wooncode aan welke minimale normen elke (zelfstandige en niet-zelfstandige) woning in Vlaanderen moet voldoen. De normen worden verder omschreven in drie technische verslagen: een voor zelfstandige woningen en twee voor niet-zelfstandige woningen of kamers: een voor gewone (studenten)kamers en een voor kamers voor seizoenarbeiders. Een **technisch verslag** is een controlelijst voor onderzoekers van de gemeente, Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie bij het controleren van woningen.

De technische verslagen die sinds 1 februari 2008 worden gebruikt werden beperkt aangepast door de Vlaamse Regering op 28 oktober 2011. **De aangepaste technische verslagen worden gebruikt vanaf 1 januari 2013.** De wijzigingen die op 1 januari 2013 in werking zijn getreden zijn eerder beperkt. Nieuw is de invoering van een dakisolatienorm voor zelfstandige woningen en het technisch verslag voor kamers bewoond door seizoenarbeiders.

2. Wat wordt er gecontroleerd tijdens een woningonderzoek?

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt de onderzoeker de kwaliteit van enerzijds het gebouw waarin de zelfstandige woning of kamer zich bevindt en anderzijds de zelfstandige woning of kamer zelf. Dit onderzoek wordt “het conformiteitsonderzoek” genoemd.

De onderzoeker stelt zich daarbij onder meer volgende vragen:

- 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?

Als het om een kamer gaat, worden ook de gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers gecontroleerd.

Voor elk vastgesteld gebrek worden strafpunten toegekend. Vanaf 15 strafpunten is een woning ongeschikt. Als de bewoning bovendien een veiligheids- en gezondheidsrisico inhoudt, is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.



3. Wat is er veranderd op 1 januari 2013?

De aanpassingen aan de bestaande normen voor zelfstandige woningen en kamers zijn eerder beperkt.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Vochtschade in het gemeenschappelijk deel van een meergezinswoning wordt bestraft (tot 31 december 2012 was het enkel mogelijk om vochtschade in de woning zelf te quoteren);
- De functionaliteit van een sanitaire ruimte wordt enkel beoordeeld als de hoogte van 180 cm bereikt wordt;
- 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;
- De afwezigheid van de toilet-, keuken- en/of badfunctie in een pand met kamerwoningen wordt bestraft;
- Er mogen geen verwarmingstoestellen van het open type (inclusief toestellen die voorzien in sanitair warm water) geplaatst worden in de kamer, noch in gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers;
- De berekening van de strafpunten van de gemeenschappelijke functies wordt gewijzigd.



De regelgeving bepaalt ook dat elke zelfstandige woning minstens 18m² moet zijn. Bij de controle van deze oppervlaktenorm houdt de onderzoeker in principe enkel rekening met de woonlokalen. Dit zijn de leefkamer(s), de keuken en de slaapkamers. Sinds 14 mei 2011 is er echter voor zelfstandige woningen, gebouwd of vergund vòòr 1 februari 2008, een uitzondering voorzien op deze regel. Voor die woningen wordt ook de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld, tot hoogstens 3 m². Deze uitzondering bestond dus al, maar wordt sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Sinds 11 augustus 2013 is er ook een specifieke afwijking voorzien voor studio's met een gemeten nettovloeroppervlakte 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. Opgelet: het moet gaan om een structurele plaatsbesparende maatregel.

Nieuw is het technisch verslag dat gebruikt wordt voor de controle van kamers bewoond door **seizoensarbeiders**. Voor de huisvesting van seizoenarbeiders werden er al in 2008 specifieke woningkwaliteitsvereisten vastgelegd, maar tot 31 december 2012 toe had de Vlaamse Regering geen apart technisch verslag vastgesteld voor de controle.

Ook de **dakisolatiernorm** voor zelfstandige woningen is helemaal nieuw.

Tenslotte wordt sinds 2013 de aanwezigheid van rookmelders in de normen voor zelfstandige woningen en kamers opgenomen. Meer informatie daarover vindt u terug in de folder "Rookmelders. Vlaamse verplichtingen sinds 01/01/2013".

4. Nieuw in technisch verslag: dakisolatienorm

Wanneer treedt de dakisolatienorm voor zelfstandige woningen in werking?

De dakisolatienorm werd weliswaar op 1 januari 2013 opgenomen in het technisch verslag voor zelfstandige woningen, maar treedt pas in werking op 1 januari 2015. Pas vanaf 2015 zullen er strafpunten worden toegekend als de gecontroleerde woning niet voldoet aan de minimumnorm. U wacht best niet met het plaatsen van voldoende dakisolatie, aangezien u nu nog kan rekenen op een aantal voordelen.



Voor welke woningen zal de dakisolatienorm gelden?

De norm zal gelden voor alle **zelfstandige** woningen gelegen in het Vlaamse Gewest.

- De dakisolatienorm zal dus ook van toepassing zijn op zelfstandige woningen die door de eigenaar zelf worden bewoond.
- De dakisolatienorm zal toegepast worden op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.

Hoe wordt de dakisolatie beoordeeld?

Als minimumnorm wordt een R-waarde dakisolatie van $0,75 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ genomen. Dat stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 à 4cm (maar dit verschilt naargelang het materiaal dat wordt gebruikt). Als isolatiemateriaal wordt beschouwd: de materialen die een lambda-waarde hebben van hoogstens $0,10 \text{ W/mK}$. Een geïsoleerde zoldervloer van een onverwarmde en onbewoonde zolder, wordt als een geïsoleerd dak beschouwd.

Er wordt enkel rekening gehouden met feitelijke vaststellingen. Dat betekent dat er vanaf 1 januari 2015 alleen strafpunten worden toegekend 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-waarden¹.
- uit feitelijke vaststellingen van de technische onderzoeker woningkwaliteit blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De technische onderzoeker woningkwaliteit zal dit alleen zelf beoordelen als het EPC niet beschikbaar is of als het EPC enkel een default-waarde 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.

Voor het toekennen van de strafpunten zal een onderscheid worden gemaakt tussen daken kleiner en daken groter dan 16m^2 . Er wordt ook een fasering in de tijd voorzien, waardoor geleidelijk aan meer strafpunten worden toegekend. De gefaseerde invoering ziet er als volgt uit:

Periode	Strafpunten voor daken kleiner dan 16m^2 met R-waarde lager dan $0,75\text{m}^2\text{K/W}$	Strafpunten voor daken van 16m^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, zullen alle appartementen in het gebouw vanaf 1 januari 2015 evenveel strafpunten krijgen. 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 dus dat een appartement op het gelijkvloers eveneens strafpunten krijgt als blijkt dat het appartement onder het dak onvoldoende dakisolatie heeft, ongeacht de eigendomssituatie (één eigenaar of gedwongen mede-eigendom als vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek).

Zijn er uitzonderingen op de dakisolatienorm?

Daken kleiner dan 2m^2 worden vrijgesteld. De uitgewerkte regeling zal enkel gelden voor zelfstandige woningen, niet voor kamers.

5. Wilt u meer te weten komen over de aanpassingen aan de technische verslagen?

- Ga naar de website www.wonenvlaanderen.be en kies achtereenvolgens voor “woningkwaliteit voor (ver)huurders en eigenaars” en “checklists onderzoeken woningkwaliteit. U vindt er de technische verslagen, samen met een technische handleiding en nuttige informatie.
- Neem contact op met de decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen:

Wonen Antwerpen

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

Wonen Limburg

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

Wonen Oost-Vlaanderen

Gebroeders Van Eyckstraat 4-6
9000 Gent
Tel. 09 265 45 11

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



6. Wilt u meer te weten komen over de energieprestatiecertificaten of de voordelen waarop u kan rekenen als u dakisolatie plaatst of laat plaatsen?

- 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 gratis 1700, het nummer van de Vlaamse Infolijn.



Voetnoot Deze folder heeft een informeel karakter en verbindt Wonen-Vlaanderen, de gemeente of de inventarisbeheerder op geen enkele wijze.

Uitgave: december 2013



WONEN-VLAANDEREN

EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN