

Alle woningen in Vlaanderen moeten voldoen aan minimale kwaliteitsnormen. Ze moeten basiscomfort bieden, en veilig en gezond zijn. Zoniet kunnen ze geïnventariseerd worden als **ongeschikt of onbewoonbaar**, waardoor de eigenaar een jaarlijkse heffing zal moeten betalen. Ongeschikte en onbewoonbare woningen kunnen ook geen conformiteitsattest krijgen.

Vanaf **1 februari 2008** worden de kwaliteitsnormen aangepast. Hieronder vindt u de belangrijkste wijzigingen op een rijtje. Voor meer volledige en gedetailleerde informatie kunt u altijd terecht bij de diensten van Wonen-Vlaanderen. De contactgegevens vindt u achteraan in deze folder.

Zelfstandige woning of kamer

We onderscheiden twee types woningen: zelfstandige woningen en kamers.

Een zelfstandige woning beschikt over minstens een eigen toilet, een eigen wasgelegenheid en een eigen kookgelegenheid. Voorbeelden van zelfstandige woningen zijn eengezinswoningen en appartementen.

In een kamer ontbreekt het toilet, de wasgelegenheid of de kookgelegenheid. De bewoner van een kamer moet voor minstens een van die drie functies een beroep doen op een gemeenschappelijke voorziening binnen in het gebouw.

Zware en lichte gebreken

Een aantal gebreken aan woningen gelden als zware gebreken. Een enkel zwaar gebrek is al voldoende om een conformiteitsattest te weigeren, en de woning of kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Voorbeelden van zware gebreken zijn ernstige risico's op elektrocutie, brand, ontploffing en CO-vergiftiging. Andere gebreken spelen mee in de eindbeoordeling, maar zijn op zich niet voldoende om een woning of kamer ongeschikt te verklaren of het conformiteitsattest te weigeren. Dat kan pas wanneer ze samen met andere gebreken voorkomen. Dat zijn de lichte gebreken. Voorbeelden van lichte gebreken zijn beperkte vochtschade, verweerde ramen en deuren, onvoldoende ventilatie en beschadigingen aan het pleisterwerk.

Zelfstandige woningen

Belangrijke nieuwe normen in de categorie zware gebreken

- Elke woning moet minstens voorzien zijn van een gootsteen, een lig-, zit- of stortbad en een toilet.
- De woning moet natuurlijk licht binnenlaten via doorzichtige ramen of koepels.
- De totale vloeroppervlakte van alle slaap-, kook- en leefruimtes samen moet minstens 18 m² bedragen.

Overtredingen van deze normen gelden als zware gebreken.

Belangrijke nieuwe normen in de categorie lichte gebreken

- De keuken of kookhoek moet minstens twee gearde stopcontacten hebben.
- In de leefkamer moet er minstens een afvoer voor een vast verwarmingsapparaat aanwezig zijn, of een aparte stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen.
- De woning moet afsluitbaar zijn.
- De hoofdkraan van de waterleiding moet toegankelijk zijn voor alle bewoners van het gebouw.

Wanneer de woning aan een van deze normen niet voldoet, geldt dit als een licht gebrek.

Kamers

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 bijvoorbeeld een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld, zullen alle kamers zonder eigen douche ongeschikt verklaard worden, en kunnen ze dus geen conformiteitsattest krijgen.

De kamer zelf

Belangrijke nieuwe normen in de categorie zware gebreken

- De kamer moet natuurlijk licht binnenlaten via doorzichtige ramen of koepels.
- In de kamer moet minstens een afvoer voor een vast verwarmingsapparaat aanwezig zijn, of een aparte stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen. Gastoestellen voor de verwarming van de kamer moeten vanaf 1 februari 2008 luchtdicht zijn met gevel- of schoorsteenafvoer.

Overtredingen van deze normen gelden als zware gebreken.



Belangrijke nieuwe normen in de categorie lichte gebreken

- De hoofdkraan van de waterleiding moet toegankelijk zijn voor de bewoners van alle kamers.

- Voor een kookgelegenheid in de kamer moet er een extra geaard stopcontact aanwezig zijn.

- De kamer moet afsluitbaar zijn.

- Een gootsteen op de kamer moet voorzien zijn van een aanvoer van koud en warm water.

- Als er een toilet op de kamer is, moet dit degelijk afgescheiden zijn van de woon- en kookruimte.

De gemeenschappelijke delen

Vanaf 1 februari 2008 tellen gebreken aan de gemeenschappelijke delen mee in de beoordeling van de kamers die ervan afhankelijk zijn.

Belangrijke nieuwe normen in de categorie lichte gebreken

- Een gemeenschappelijke badkamer of douche moet beschikken over aanvoer van koud en warm water, vorstvrij zijn en afsluitbaar zijn.

- Een gemeenschappelijke kookgelegenheid moet een gootsteen met koud en warm water hebben. Er moet minstens een afvoer voor een vast verwarmingsapparaat aanwezig zijn, of een aparte stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen.

Er moeten minstens twee geaarde stopcontacten zijn, een aanrecht en een kookfornuis of kookplaten, een koelkast, en voldoende natuurlijke lichtinval (minstens een koepel).

- Een toilet moet afsluitbaar zijn.

Als de gemeenschappelijke delen te klein of te schaars zijn, zullen strafpunten doorverrekend worden aan de kamers die er afhankelijk van zijn. Daarvoor gelden de volgende richtlijnen:

- Per tien bewoners die geen eigen wasgelegenheid hebben, moet er een gemeenschappelijk lig-, zit- of stortbad aanwezig zijn.

- Per zes bewoners die geen toilet op de kamer hebben, moet er een gemeenschappelijk toilet zijn.

- De vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke keuken moet per bewoner minstens 1,5 m² bedragen. Bijvoorbeeld: als de gemeenschappelijke keuken voor zes bewoners bestemd is, moet ze minstens 6 x 1,5 m² = 9 m² groot zijn.

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

Wonen Antwerpen
Lange Kievitstraat 111-113, bus 54
2018 Antwerpen
Tel. 03 224 61 16
Fax 03 224 61 12

Wonen Limburg
Vlaams Administratief Centrum
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 Hasselt
Tel. 011 74 22 00
Fax 011 74 22 19

Wonen Oost-Vlaanderen
Gebr. Van Eyckstraat 4-6
9000 Gent
Tel. 09 265 45 11
Fax 09 265 46 11

Wonen Vlaams-Brabant
Blijde Inkomstraat 103-105
3000 Leuven
Tel. 016 24 97 77
Fax 016 22 60 74

Wonen West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9
8000 Brugge
Tel. 050 44 29 07
Fax 050 44 28 13



**NIEUWE
KWALITEITSNORMEN
VOOR WONINGEN**
vanaf 1 februari 2008