

MINIMALE KWALITEITSNORMEN

Hieronder worden de minimale kwaliteitsnormen omschreven die als uitgangspunt gehanteerd worden voor verhuring via het RSVK van een studio, een appartement of een woning. Kamers worden niet ingehuurd en worden dan ook niet verder omschreven.

☒ KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING

- ✓ nabijheid/bereikbaarheid via openbaar vervoer van gemeenschapsfuncties en algemene voorzieningen (winkels, mutualiteit, gemeentehuis, speelterrein, ...)
- ✓ vermijden nabijheid hinderlijke bedrijven, bodemverontreiniging, ...

☒ ALGEMENE STAAT VAN HET GEBOUW

- ✓ geen bouwfysische problemen (scheuren, verzakkingen, doorhangende balken, bouwvallige elementen, ...)
- ✓ geen opstijgend, insijpelend of doorslaand vocht en/of schimmelvlekken door condensatie, huiszwam of dergelijke
- ✓ voldoende isolatie
- ✓ goed sluitend en onderhouden binnen- en buitenschrijnwerk (voorzien van dubbele beglazing)
- ✓ aanvoer van water en afvoer van afvalwater
- ✓ goed onderhouden buitenwerk (dak, gevel, goten, afvoeren en muren)
- ✓ Een zelfstandige woning dient minstens te beschikken over één of meerdere afzonderlijke leefruimtes (wonen-koken-slapen), één of meerdere ruimtes voor lichaamshygiëne (badkamer, douchecel, wc,...) en een bergruimte in de woning.
- ✓ Bij meerdere woongelegenheden in éénzelfde pand moeten al de lokalen die bij een bepaalde woongelegenheden behoren in het volume van deze woongelegenheden vervat zijn. Een van de lokalen mag bijvoorbeeld niet van de rest afgescheiden zijn door gemeenschappelijke delen.

☒ TOEGANKELIJKHEID

- ✓ bij voorkeur is de woonkamer niet rechtstreeks toegankelijk vanaf buiten, maar via een aparte inkom of een sas
- ✓ een slaapkamer, badkamer, berging mag niet gebruikt worden als toegang tot een (andere) slaapkamer
- ✓ Indien de toegang tot de woning gebeurt via een trap, dan moet deze gemakkelijk en veilig begaanbaar zijn en voorzien van de nodige leuning(en) en/of handgrepen. De aantreden moeten een gelijke breedte en de optreden een gelijke hoogte hebben. Hetzelfde geldt voor trappen binnen in de woning. Bovendien moet hier de vrije hoogte van doorgang (hoogte gemeten loodrecht op trapneus) overal minstens 1m80 bedragen. Er wordt een richtnorm van max. 45° gehanteerd m.b.t. de hellingsgraad van de trap.

▣ VERLUCHTING & VERLICHTING

Alle woonlokalen (woonkamer, keuken, slaapkamer(s) dienen te beschikken over een normale lucht- en lichttoevoer. In de praktijk betekent dit:

- ✓ ofwel een raam (of meerdere) met minstens één opengaande vleugel
- ✓ ofwel een vast raam voorzien met een verluchttingsrooster met voldoende luchtdoorlaat
- ✓ ofwel een lichtkoepel die bovendien opengaand is als er geen andere verluchttingsmogelijkheid is (de koepel moet in dit geval gemakkelijk te openen zijn d.m.v. een elektrische bediening of een bedieningsstang met voldoende lengte zodat de bediening kan gebeuren zonder gebruik te maken van een ladder of dergelijke).
- ✓ ofwel een dakvlakraam waarvan het openingsmechanisme makkelijk te bereiken en te bedienen is
- ✓ de lichtopeningen (ramen, koepels, dakvlakramen) hebben (samen) een netto glasoppervlakte van minstens 1/12de van de vloeroppervlakte van het vertrek

Wanneer bij renovatie een bestaand vast raam of een bestaande vaste koepel wordt vervangen door respectievelijk een opengaand raam of een opengaande koepel, dan dient er rekening gehouden te worden met de eventuele afstand tot de uitmonding van rookgasafvoerkanalen. Deze afstand dient immers te voldoen aan de wettelijke normen.

Een deur alleen wordt niet beschouwd als verluchttingsmogelijkheid, tenzij ze voorzien is van een opengaand raam of een raamverluchttingsrooster.

Lokalen zonder woonfunctie die niet kunnen verlucht worden middels een raam (bijv. wc, badkamer, berging, andere ingesloten lokalen) dienen te beschikken over een verluchttingsopening die via een buis of kanaal rechtstreeks in verbinding staat met de buitenlucht (oppervlakte: minstens 0,1 % of 1/1.000 van de vloeroppervlakte). Deze verluchtting dient zo hoog mogelijk in het lokaal te worden aangebracht; net onder of in het plafond en wordt afgewerkt met een niet-afsluitbaar verluchttingsrooster met voldoende luchtdoorlaat.

Een **kelder** dient steeds voorzien te zijn van een verluchttingsmogelijkheid (raam, keldergat, verluchttingsbuis) rechtstreeks aan de buitenlucht.

Indien er in de woning **verwarmingstoestellen** opgesteld staan met een **open verbrandingskring** (kachel, geiser, wandketel voor CV, ...) moet voor deze toestellen een aanvoer van buitenlucht voorzien zijn die voldoet aan de wettelijke bepalingen (niet afsluitbaar, van voldoende grootte, op lage hoogte, ...). Bij open gastoestellen van het type A moet er bovendien in de opstellingsruimte een bovenventilatie voorzien worden die rechtstreeks in contact staat met de buitenlucht en een vrije doorlaat heeft van minstens 150 cm².

Bij een verbouwing/renovatie met een uitgebreid bouwaanvraagdossier, waarbij de medewerking van een architect verplicht is, dient overigens te worden voldaan aan de EPB-normen voor ventilatie. (EPB = Energieprestatie en Binnenklimaat).

▣ INSTALLATIES

- ✓ mogelijkheid tot verwarming met veilige afvoermogelijkheid voor verbrandingsgassen
- ✓ voorkeur centrale verwarmingsinstallatie op aardgas met verwarmingselement in elke leefruimte
- ✓ moderne & aangepaste sanitaire voorzieningen (leidingnet voor watervoorziening moet bestaan uit materialen die bestemd zijn voor waterverdeling, oude leidingen in lood moeten altijd vervangen worden, alle leidingen voor aan- en afvoer van water en alle sanitaire kranen moeten lekvrij zijn en WC's mogen niet doorlopen)

- ✓ De nodige ruimte en voorzieningen moeten aanwezig zijn (kraan, afvoer en contactdoos) voor het plaatsen en aansluiten van een automatische wasmachine; hetzij in een afzonderlijke wasplaats, berging (vorstvrij), badkamer, keuken of een ander geschikt lokaal (maar niet in de woonkamer of een slaapkamer).
- ✓ Bij de keukenspoelbak, wasmachine en alle andere sanitaire toestellen dient een afvoer voorzien te zijn naar de riolering die bovendien uitgerust is met een waterslot (sifon) om geurhinder in de woning te vermijden. Het waterslot (uitgezonderd bij de WC) moet gemakkelijk en zonder gereedschap te openen zijn (schroefkoppelingen) om te kunnen reinigen en/of ontstoppen.
- ✓ mogelijkheid om elke ruimte voldoende te verlichten, met als extra vraag de mogelijkheid om twee lichtpunten te voorzien in een afgesloten badkamer
- ✓ **veilige en gekeurde nutsvoorzieningen** (elektriciteit, gas en water) (keuringsattesten moeten worden voorgelegd bij aanvang van het huurcontract)
- ✓ Er wordt onderscheid gemaakt tussen elektrische installaties daterend van voor en van na 01/10/1981 (datum van het in werking treden van het AREI = Algemene Reglement op de Elektrische Installaties):
 - Een zogenaamde nieuwe installatie (na 01/10/81) dient volledig te voldoen aan de voorschriften van het AREI
 - Een oude installatie (voor 01/10/81) moet voldoen aan het AREI van artikel 1 tot 275 maar met een aantal mogelijke afwijkingen
- ✓ **rookmeldersverplichting:** de woongelegenheden moet op elke bouwlaag uitgerust zijn met minstens één rookmelder (cfr. specificaties decreet optische rookmelders)
- ✓ De bewoner moet in de mogelijkheid zijn om zijn/haar individueel verbruik op elk moment te kunnen raadplegen (m.a.w. voorkeur voor afzonderlijke hoofdtellers, maar minstens afzonderlijke tussentellers per wooneenheid)
- ✓ de **hoofdtellers voor elektriciteit, gas en water** moeten ten alle tijde en veilig toegankelijk zijn voor de individuele bewoner(s) zodanig dat het verbruik steeds kan worden nagegaan en/of de hoofdkraan kan worden dichtgedraaid in geval van nood

■ OPPELVAKTENORMEN

De **plafondhoogte** in een leefruimte/woonlokaal (living, slaapkamer, keuken) dient minimaal 2m20 te bedragen. In het geval van hellende plafonds wordt - voor het meten van de vloeroppervlakte de binnenmuren - enkel rekening gehouden met het gedeelte waar er minimaal een hoogteverschil is van 1m80 tussen de vloer en het plafond (op voorwaarde dat de andere vlakke plafonds een minimale hoogte hebben van 2m20). Er wordt tevens geen rekening gehouden met lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m².

MINIMALE NETTO-VLOEROPPELVAKTE in M ² (gemeten tussen binnenmuren)				
LOKAAL	TYPE			
	0/1 SLK	2 SLK	3 SLK	4 SLK
LIVING/LEEFRUIMTE	18	20	22	24
KEUKEN	6	6	6	6
SLAAPKAMER 1	10	10	10	10
SLAAPKAMER 2/3/4/...	NVT	6,5	6,5	6,5
BADKAMER EN TOILET	4	4	4	4
BERGING	2	3	4	5
ANDERE
TOTAAL	45	49,5	59	68,5

De totale oppervlakte, het aantal woonlokalen en de bezetting (aantal personen) moeten verder voldoen aan de normen zoals hieronder aangegeven in tabellen 1 & 2. De mogelijke bezetting is van belang voor het tegengaan van overbevolking van de woning. Bij twijfel of onduidelijkheid wordt steeds voor de strengste norm gekozen.

Tabel 1: netto vloeroppervlakte vereist volgens de Vlaamse Wooncode

Totale netto vloeroppervlakte (in m ²)	van... Tot ...	0 - 18	18 - 27	27 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 79	79 - 87	87 - 96	96 - 104	104 - 112
Mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Tabel 2: aantal woonlokale vereist volgens Vlaamse Wooncode

Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6

KEUKEN:

De keuken moet **hedendaags** zijn en minstens beschikken over:

- ✓ een gootsteen met stromend, drinkbaar koud en warm water; de gootsteen moet ook voorzien zijn van een spoeltafel en een hevel (sifon) op de afvoer
- ✓ dampkap met afzuiging (bij voorkeur naar buiten)
- ✓ minstens 2 vrije geaarde stopcontacten boven het aanrecht
- ✓ voldoende kasten en opbergruimte
- ✓ werkblad van 1m20 op 60 cm OF de mogelijkheid om een werktafel te plaatsen in dezelfde ruimte
- ✓ een kookfornuis (gas/elektrisch) en met spatwand
- ✓ een ingebouwde koelkast beschouwen we niet als norm, maar de keuken of de ruimte waarin de keuken zich bevindt moet wel voldoende groot zijn om de plaatsing van een koelkast toe te laten.
- ✓ een oven en/of vaatwas zijn in principe niet afdwingbaar, maar voor een woning met meerdere slaapkamers (en bijgevolg bedoeld voor een ruimere gezinssamenstelling) wordt de installatie van deze toestellen toch steeds voorgesteld/geadviseerd aan eigenaar
- ✓ het geheel moet hygiënisch zijn en uit makkelijk te onderhouden materialen bestaan

LIVING:

- ✓ oppervlakte volgens bovenstaande normen
- ✓ voldoende licht- en luchtkwaliteit
- ✓ mogelijkheid om telefoon, internet en distributie aan te sluiten

BADKAMER/WC:

De badkamer bevindt zich in een **afzonderlijke ruimte**, moet **hedendaags** zijn en minstens beschikken over:

- ✓ minstens voorzien van douche, wastafel en toilet met waterspoeling
- ✓ douche en lavabo moeten voorzien zijn van (thermostatische) mengkranen met warm en koud drinkbaar water
- ✓ Het toilet moet binnenshuis toegankelijk zijn. De WC zelf moet bestaan uit porselein (staand of hangend) met sifonen waterspoeling (met stromend water (kraantjeswater, putwater of hemelwater). De toiletruimte dient volledig afgescheiden te zijn van ruimtes met woon- of keukenfunctie, zijnde wanden over de volle hoogte van het lokaal en volledig gesloten, de deuropening volledig afgesloten door het deurblad. Bij een her in te delen woning mag de ruimte waarin de WC is opgesteld (WC, badkamer,...) niet rechtstreeks palen aan de keuken- of leefruimte, maar moet deze afgescheiden zijn middels een sas.
- ✓ de zones rond de wastafel en de douche (of ligbad) die spatwatergevoelig zijn, moeten bestaan uit waterbestendige materialen

- ✓ badkamers die niet voorzien zijn van een opengaand raam naar buiten, moeten beschikken over voldoende ventilatiemogelijkheden (al dan niet mechanisch gestuurd en minstens 0,1 % van de vloeroppervlakte; elke verluchting moet bovendien in de open lucht uitkomen)

✚ SLAAPKAMER:

- ✓ minstens 6,5 m² voor één persoon; 10 m² voor twee personen (max. 2 personen / slk volgens specifieke normen toewijzingsreglement SVK)
- ✓ we meten enkel de binnenmuren, en bovendien wordt de vloeroppervlakte onder de 1m80 ook niet meegeteld (bij hellende plafonds)
- ✓ een slaapkamer moet beschikken over voldoende verlichting en verluchting (opengaand raam van minstens 1/12 van de vloeroppervlakte)
- ✓ elke slaapkamer moet beschikken over een aparte ingang (dus geen slaapkamers die in elkaar overlopen)

✚ AFWERKING

De woningen of appartementen moeten vóór de eerste verhuring over een minimaal afwerkingsniveau beschikken. Dit betekent dat er geen overmatige tekenen van slijtage mogen zijn: de plafonds en de muren moeten proper en toonbaar zijn, de vloerbekleding moet in een degelijke staat zijn en alle installaties, voorzieningen en toestellen moeten zich in een verhuurbare staat bevinden.

✚ ENERGIEZUINIGHEID & DAKISOLATIE

De effectieve bewoner moet de mogelijkheid hebben om zijn of haar woning voldoende **energiezuinig** te bewonen.

Het aanbrengen van thermische isolatie is de belangrijkste ingreep om een energiezuinige woning te creëren. Tegen 2020 moet iedere woning voorzien zijn van **dakisolatie**. Deze norm wordt dan ook progressief ingevoerd en geëvalueerd tijdens het woonkwaliteitsonderzoek.

5/5

Het onderzoek naar de conformiteit van de woning met deze normen gebeurt via een **woonkwaliteitsonderzoek** dat resulteert in een technisch verslag. Het onderzoek gebeurt aan de hand van een lijst met gebreken die gekoppeld zijn aan een strafpuntensysteem. Op basis hiervan wordt bepaald of een woning al dan niet geschikt is voor bewoning.