

Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest

De normering, sanctionering, procedures
vanaf 1 januari 2021

Document uitgegeven door Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

*Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **september 2023** die alle vorige vervangt.*

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	DE VLAAMSE CODEX WONEN	6
3	BEGRIPPENKADER	9
4	DE NORMEN: EEN BLIK OP HET TECHNISCH VERSLAG	15
4.1	EXTRA WOORDJE UITLEG BIJ DE METHODIEK	17
4.2	HOE WORDEN GEBREKEN VASTGESTELD EN BEOORDEELD?	19
4.3	HOE ZAL DE WONINGCONTROLEUR ZICH OPSTELLEN BIJ HERCONTROLE NAAR AANLEIDING VAN HERSTEL?.....	21
4.4	STRUCTUUR VAN HET TECHNISCH VERSLAG	22
4.5	DE NORMEN OP GEBOUWNIVEAU (DEEL B)	23
4.6	DE BEOORDELING VAN DE WONING ZELF (DEEL C).....	44
4.7	DE BEZETTINGSNORM (DEEL D).....	101
4.8	STEDENBOUWKUNDIGE CONFORMITEIT VAN DOMICILIEKAMERS	101
4.9	SPECIFIEKE NORMEN VOOR (STUDENTEN)KAMERS	102
4.9.1	Het gebouw (deel B)	102
4.9.2	De kamer (deel C)	102
4.9.3	De gemeenschappelijke functies (deel D)	111
4.9.4	Eindbeoordeling van de Kamer (deel E)	115
5	DE HANDHAVING: INLEIDING	120
6	DE ADMINISTRATIEVE HANDHAVING	121
6.1	PROCEDURE TOT ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING.....	121
6.1.1	Procedure	121
6.1.2	Sancties	128
6.1.3	Opheffing van een besluit O/O	133
6.2	HET CONFORMITEITSATTEST	133
6.3	ONBEWOONBAARVERKLARING OP GROND VAN ART. 135, §2 NIEUWE GEMEENTEWET	137
7	FISCALE HANDHAVING	139
8	DE STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING	142
8.1	HET MISDRIJF ‘KROTVERHUUR’ (ART. 20 VCW).....	142
8.2	ARTIKEL 3.43 VCW: DE HERSTELVORDERING	148

8.3	ARTIKEL 433 DECIES STRAFWETBOEK: MISDRIJF HUISJESMELKERIJ	151
9	PRIVAATRECHTELIJKE HANDHAVING	152
9.1	ALGEMEEN	152
9.2	WONINGKWALITEIT BIJ AANVANG	153
9.2.1	Leveringsplicht	153
9.2.2	het renovatiehuurcontract	155
9.3	WONINGKWALITEIT TIJDENS DE WONINGHUUROVEREENKOMST: ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	157
9.3.1	Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder	158
9.3.2	Onderhouds- en herstellingsplicht huurder	158
9.3.3	Uitvoeren van herstellingen	160
9.4	HUUROVEREENKOMSTEN BUITEN HET VWHD	161
10	HANDHAVING VAN OVERBEWONING	162
10.1	DE BEZETTINGSNORM.....	162
10.2	DE BEZETTINGSNORM BIJ KAMERS	167
10.3	CONSEQUENTIES VAN INBREUKEN OP DE BEZETTINGSNORM.....	170
11	DE WOONKWALITEITSBEWAKING OP LOKAAL NIVEAU	173
12	BELANG VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR	174

1 INLEIDING

De woningkwaliteitsbewaking is een essentieel onderdeel van het Vlaams woonbeleid, dat doorheen de tijd alleen maar aan belang wint. De centrale doelstelling van de Vlaamse Codex Wonen is immers om het recht op menswaardig wonen te realiseren. Het beschikken over een ‘aangepaste woning, van goede kwaliteit’ is daarvan een centraal element.

Elke vastgoedprofessional komt vroeg of laat in aanraking met de woningkwaliteitsnormering. We denken bijvoorbeeld aan de toepassing van de dakisolatienorm binnen appartementsgebouwen: geen evident vraagstuk voor de syndici. Of aan het risico op nietigheid van het huurcontract. Die zware sanctie heeft een gigantische impact, waar bemiddelaars en rentmeesters zich rekenschap van moeten geven. Wat verder te denken over de steeds grotere rol van het conformiteitsattest, nu in het Vlaams Woninghuurdecreet een wettelijk vermoeden is ingeschreven en steeds meer gemeenten het CA verplichten?

Het zijn maar beperkte illustraties van het belang voor de vastgoedsector. Deze syllabus wil een overzichtelijk naslagwerk vormen, waarin de woningkwaliteitsnormering en de voornaamste aandachtspunten voor vastgoedprofessionals uit de doeken worden gedaan.

De syllabus beschrijft het stelsel zoals het er sinds 1 januari 2021 uitziet. Op die datum zijn zowel het Optimalisatiedecreet¹ als het Optimalisatiebesluit² in werking getreden. Terzelfdertijd werd de oude tekst van de Vlaamse Wooncode omgevormd tot de nieuwe Vlaamse Codex Wonen, waardoor ook alle oude artikelnummers en -verwijzingen wijzigden.

Eerst staan we stil bij het overkoepelend regelgevend kader en enkele relevante begrippen. Daarnaast zoomen we in op de normen zelf, om vervolgens de verschillende handhavingsprocedures en sancties onder de loep te nemen.

¹ Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (BS 29 04 2019)

² Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking (BS 30 08 2019)

2 DE VLAAMSE CODEX WONEN

Elke tekst die handelt over de woningkwaliteitsnormering kan geen enkel ander startpunt hebben dan artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. Dat artikel bevat immers de decretale basis waarop het hele stelsel is gestoeld.

De Vlaamse Codex Wonen geeft uitvoering aan het ‘recht op een behoorlijke huisvesting’, zoals vooropgesteld door art. 23 van de Grondwet. Het woordje ‘behoorlijke’ is cruciaal. Dit impliceert immers dat de huisvesting veilig, kwalitatief en voldoende groot moet zijn in functie van de gezinsomvang.

Één gevolg van de grondwettelijke verankering is dat het *standstill-beginsel* van toepassing is. Grondrechten moeten immers progressief gerealiseerd worden. Men kan de huidige beschermingsgraad dan ook nooit terugschroeven. De wetgever mag de minimale kwaliteitsnormen niet versoepelen. Ze kunnen doorheen de tijd enkel strenger worden.

De Grondwet stelt niet hoe het recht op behoorlijke huisvesting gerealiseerd moet worden maar kent aan de wetgever de taak toe om een beleid te voeren teneinde het te realiseren.³ Gezien de regionalisering van de bevoegdheid Wonen bij de tweede staatshervorming (1980) komt deze taak nu toe aan de gewesten. In Vlaanderen zijn dus het Vlaams Parlement en de Vlaamse minister van Wonen bevoegd.

Het woningkwaliteitsbeleid valt onder de bevoegdheid van het huisvestingsbeleid. De gewesten werden middels art. 6, §1, IV, 1° van de Bijzondere Wet Hervorming Instellingen van augustus 1980 immers bevoegd voor ‘*de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid*’. Huisvesting is een zeer ruim bevoegdheidsdomein: alle situaties waarbij men duurzaam verblijft in een bepaald pand vallen er onder.

De duurzaamheid is doorslaggevend. Daardoor wordt het verblijf van een toerist in een hotelkamer, vakantiewoning, ... uitgesloten. Hier gaat het immers niet om een duurzaam verblijf. Idem voor opname in een ziekenhuis of uitvoering van een gevangenisstraf. Dat men er soms langdurig woont, is niet van tel. Doorslaggevend is dat dit in se niet de bedoeling is.

Het woningkwaliteitsbeleid zou normaliter een zeer ruim toepassingsgebied hebben, en bvb. ook van toepassing zijn op het verblijf in een rusthuis. Maar, de Vlaamse Codex Wonen voorziet in een uitdrukkelijke uitzonderingsregel, die stelt dat de normen niet gelden voor woonvormen en bewonersgroepen waarvoor de bevoegde overheid erkenningsnormen heeft uitgevaardigd, ofwel de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt. Het is op basis van die uitzonderingsregeling dat erkende rusthuizen buiten de woningkwaliteitsnormering vallen. Idem voor gesloten psychiatrische instellingen, gevangenis, ...

Het Grondrecht op behoorlijke huisvesting, zoals vooropgesteld door art. 23 van de Grondwet, wordt in de Vlaamse Codex Wonen (art. 1.5) als volgt vertaald: ‘*Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.*’

³ Bij wijze van middelenverbintenis, niet als resultaatsverbintenis. Met andere woorden: de overheid moet een beleid voeren om het recht te realiseren. Dat oogpunt is voldoende; men kan niet afdwingen dat het recht op vandaag voor elke burger gerealiseerd is.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd'.

Art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen concretiseert dit verder. Dit artikel bepaalt dat elke woning in Vlaanderen moet voldoen aan een aantal elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Vervolgens wordt opgelijst op welke vlakken er normen zijn. De tekst is generiek uitgeschreven, omdat het niet de bedoeling is dat de *nitty gritty* van hoe de normen er concreet uitzien op decretaal niveau wordt bepaald. De uitwerking gebeurt via de technische verslagen, die door de Vlaamse Regering worden vastgelegd in een uitvoeringsbesluit, met name het BVR van 24 mei 2019 (het 'Optimalisatiebesluit'). Dit besluit is naast de Vlaamse Codex Wonen het tweede document, dat doorheen deze syllabus centraal zal staan.

De oplijsting in art. 3.1 VCW dient om te bepalen op welke vlakken er allemaal normen moeten bestaan binnen de technische verslagen. Er zijn heden 10 'soorten' normen:

§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer

9° de minimale energetische prestaties

10° de aanwezigheid van drinkbaar water

Daarnaast schuift de Vlaamse Codex Wonen nog één extra aandachtspunt naar voren: de brandveiligheid. Dit mag men gerust als de ‘elfde norm’ lezen. Qua belang dat eraan gehecht wordt, moet het immers geenszins onderdoen voor de zaken die in de oplistingsvermelding zijn.

Art. 3.1, §1, 2^{de} lid VCW stelt het volgende inzake brandveiligheid:

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De Vlaamse Codex Wonen verplicht aldus de Regering om ook de brandveiligheid een centrale plaats toe te bedelen in de technische verslagen. Noteer ook dat het Decreet het uitdrukkelijk heeft over rookmelders. Dat is het resultaat van een decreetswijziging op 1 januari 2020. Sinds die datum bestaat het aparte Rookmeldersdecreet niet meer maar is de verplichting geïntegreerd in de VCW. Daardoor dient voortaan elke woning over voldoende rookmelders te beschikken, inclusief woningen bewoond door de eigenaar. De rookmeldersverplichting is niet langer beperkt tot huurwoningen.

Een derde aspect, dat in art. 3.1, §1, 4^{de} lid VCW wordt vermeld, is de bezettingsnorm. Daar komen we helemaal op het einde van deze syllabus uitgebreider op terug. Tot dan laten we dit deel even links liggen en zoomen we in op de woningkwaliteit an sich.

3 BEGRIPPENKADER

Hieronder lichten we vooreerst enkele basisbegrippen uit de doeken, die cruciaal zijn om de regelgeving inzake woningkwaliteit correct te interpreteren en toe te passen.

1. Wat is een woning?

Een woning is “*elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*” (art. 1.3, §1, 1^{ste} lid, 66° VCW). Deze definitie is cruciaal omdat de normen in de Vlaamse Codex Wonen expliciet van toepassing zijn op ‘woningen’. In art. 3.1 VCW staat immers dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Men notere hierbij dat de definitie van woning zich **niet beperkt tot ‘gebouwen’**; ook goederen die door aanhechting aan de grond onroerend zijn geworden, vallen eronder. We denken inzonderheid aan stacaravans of geïmmobiliseerde woonwagens. Echte caravans, woonboten, ... worden er echter niet onder begrepen.

Let wel, het is niet omdat **een roerend goed** wordt verhuurd dat men aan elke mogelijke sanctie kan ontsnappen. Integendeel, de verhuur van een roerend goed dat niet voor bewoning is bestemd wordt strafrechtelijk bestraft. De Vlaamse Codex Wonen voorziet in art. 3.35 een afzonderlijk misdrijf en afzonderlijke strafsancties. De verhuur van een ruim in een vrachtschip is strafbaar, wanneer daarin personen worden gehuisvest. Idem voor een onroerend goed dat niet voor bewoning is bestemd, zoals een garage. Men mag logischerwijs geen garage verhuren met het oog op huisvesting van een persoon.

Om het onderscheid goed te schetsen citeren we het hiernavolgend voorbeeld uit het standaardwerk ‘Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen’ van T. VANDROMME & D. VERMEIR: *Een woonboot die zelfstandig kan varen, zal dus niet onder het toepassingsgebied van de woningkwaliteitsbewaking vallen (de boot is ingericht met de nodige voorzieningen zoals keuken, badkamer, ...) maar een vrachtboot waarin mensen worden gehuisvest in het ruim zal wel geverbaliseerd kunnen worden daar het gaat over een roerende constructie die niet voor bewoning is bestemd.*⁴

Om als woning te worden beschouwd is de **hoofdzakelijke bestemming voor huisvesting** doorslaggevend. Ook tweede verblijven, studentenhuisvesting, ... worden bijgevolg als woning beschouwd en zijn onderhevig aan de woningkwaliteitsnormering. Huisvesting vereist wel een zekere standvastigheid. Net daarom zijn formules waarbij het verblijf meer occasioneel is, uitgesloten. Dan hebben we het inzonderheid over hotelkamers, vakantiewoningen, tweede verblijven, ... Dit behalve wanneer de bewoner er toch duurzaam zou wonen. Want, de feitelijke situatie primeert.

Wat als de huurder aan het verhuurde goed **een bestemming geeft die niet beoogd was**? Bijvoorbeeld doordat hij zich vestigt in een gehuurde garagebox, terwijl er bij ondertekening van het huurcontract geen enkele intentie was vanwege de verhuurder om de box voor een ander doeleinde dan als parkeer- en/of stockagegelegenheid te verhuren? Ongeacht dit feit zal het de prioriteit zijn voor de overheid

⁴ T. VANDROMME & D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Intersentia, 2020, p.9.

om het strijdig gebruik zo snel mogelijk te beëindigen. Het instrumentarium van de woningkwaliteitsbewaking is daarvoor vereist.

Als de huurder zich **permanent vestigt** in een goed dat uitdrukkelijk als tweede verblijf was verhuurd, zal dit inderdaad impliceren dat de woningkwaliteitsnormering integraal van toepassing wordt. De discussie zal zich dan verschuiven naar een debat over de verantwoordelijkheid daarvoor en de burgerrechtelijke consequenties, bvb. ingevolge een inbreuk op de bepalingen van de huurovereenkomst. Met andere woorden: de verhuurder moet zich voor eventuele kosten en schade ten gevolge van maatregelen niet tot de overheid wenden maar tot de huurder, die zich in tegenwil van de afspraken permanent heeft gevestigd. Een woningcontroleur zal altijd uitgaan van de feitelijke situatie en geen rekening (kunnen) houden met eventuele contractuele bepalingen die een bepaalde bestemming aan het goed geven, wanneer deze door de feitelijke situatie worden tegengesproken.

In geval van **gemengde verhuur** zal het huisvestingsgedeelte als woning worden beschouwd en dus onderworpen zijn aan de woningkwaliteitsnormering. We denken bijvoorbeeld aan de verhuur van een handelspand met woning of een industriegebouw met conciërgewoning, een kerk met pastorie, ... Het goed hoeft niet noodzakelijk volledig voor huisvesting bestemd te zijn om als woning te worden beschouwd. Er mogen **andere functies** aanwezig zijn, zolang deze ondergeschikt zijn. We kunnen denken aan een pand, dat als gezinswoning wordt bewoond maar waarbij één kamer als pedicurepraktijk is ingericht. De hoofdzakelijke bestemming voor huisvesting gaat hierdoor niet teniet.

Tenslotte grijpen we nog even terug naar art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit artikel stelt dat elke woning moet voldoen aan de normen op vlak van veiligheid, gezondheid en kwaliteit. Daarbij wordt **geen enkel tijds criterium** vooropgesteld. Dus: de woningen moeten altijd, op eender welk ogenblik aan de vereisten beantwoorden. Dat is belangrijk bij verhuur: de woning moet zowel bij aanvang als nadien gedurende de gehele duurtijd van de verhuring conform zijn. De burgerrechtelijke rechtsgevolgen kunnen verschillen naargelang het tijdstip waarop gebreken opduiken, maar dit doet niets af van de globale plicht dat een huurwoning steeds conform moet zijn.

En, artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen maakt nergens een onderscheid tussen huurwoningen en **eigendomswoningen**. Ook die laatste moeten steeds conform zijn. Enige verschil daar schuilt in de extra moeilijkheidsgraad om controles uit te voeren en sancties op te leggen.

2. Wat is het onderscheid tussen een zelfstandige en een niet-zelfstandige woning (kamer)?

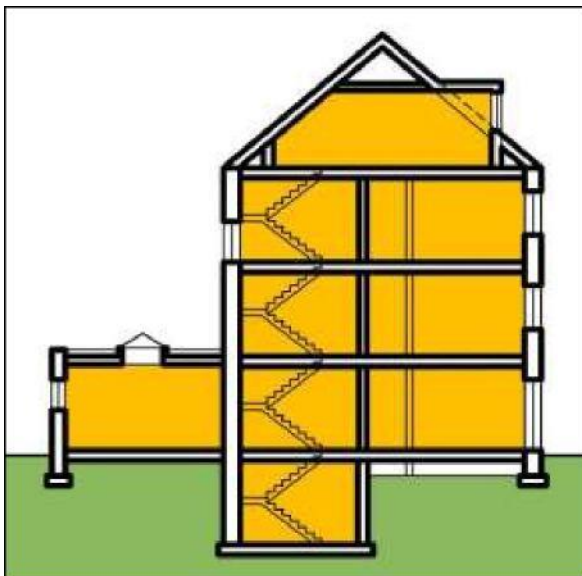
De begrippen 'zelfstandige woning' en 'niet-zelfstandige woning' komen frequent terug in de woningkwaliteitsnormering. Deze formele opdeling is nochtans eenvoudiger voor te stellen. Eigenlijk is een niet-zelfstandige woning een kamer, zoals we dat begrip vroeger kenden onder het Kamerdecreet. Alle andere woningtypes zijn zelfstandige woningen.

Er is sprake van een kamer, indien de **volgende voorwaarden** vervuld zijn (art. 2, §1, 10quinquies Vlaamse Codex Wonen):

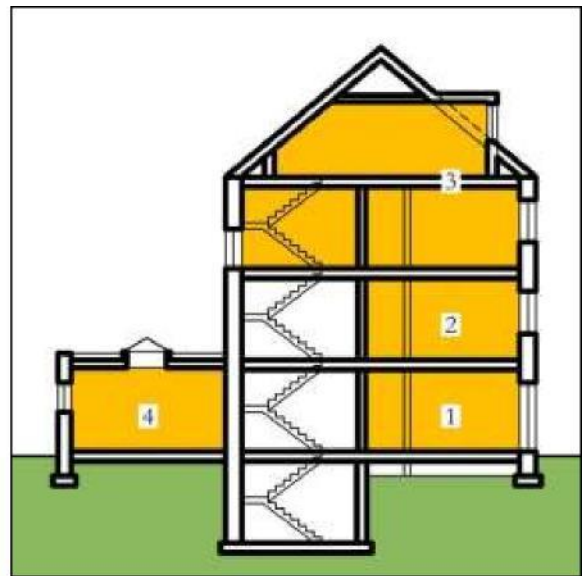
- minstens één van de drie basisfuncties (kookgelegenheid, bad of douche en WC) ontbreekt in de woning **én**
- de basisfuncties (of minstens één ervan) die in de woning ontbreken zijn als gemeenschappelijke voorziening aanwezig, aansluitend bij of in de woning

Zijn deze twee cumulatieve voorwaarden niet vervuld, dan is er sprake van een zelfstandige woning. Het aantal lokalen waarover de woning beschikt is daarbij irrelevant.

Het **zelfstandigheids criterium** slaat dus op de aanwezigheid van toilet, bad of douche en kookgelegenheid in de woning zelf. Van zodra dat niet het geval is en men beroep moet doen op voorzieningen in gemeenschappelijke ruimtes gaat het om een niet-zelfstandige woning (=kamer). Onderstaand een aantal voorbeelden van verschillende invullingen in hetzelfde gebouw, ter duiding van de begrippen “kamer” en “woning”.⁵

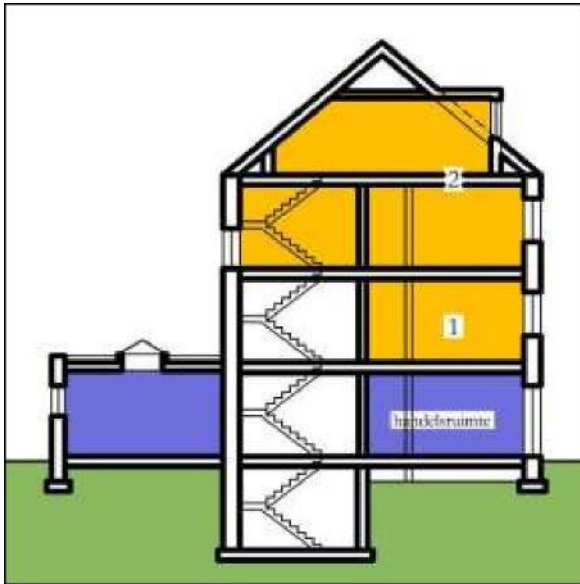


1 zelfstandige woning:
het gebouw wordt ingenomen door één woning

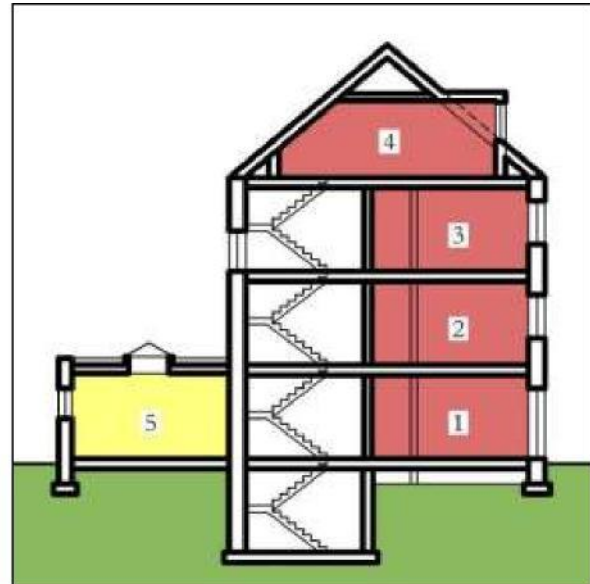


Meerdere zelfstandige woningen: in het gebouw bevinden zich vier zelfstandige woningen

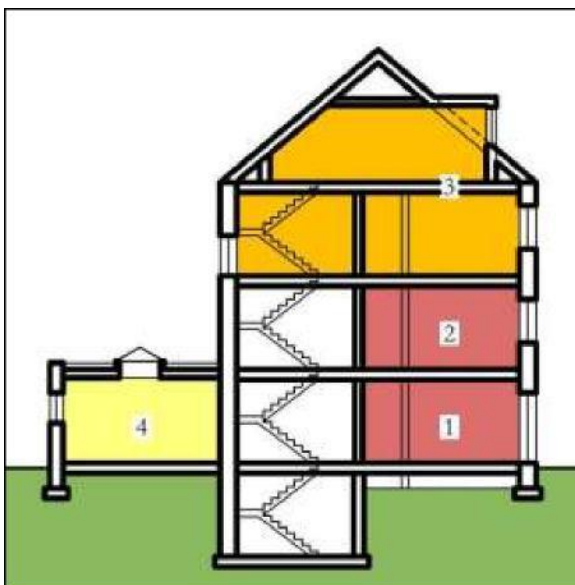
⁵ Wonen Vlaanderen, *Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen*, 2016, te raadplegen via <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>



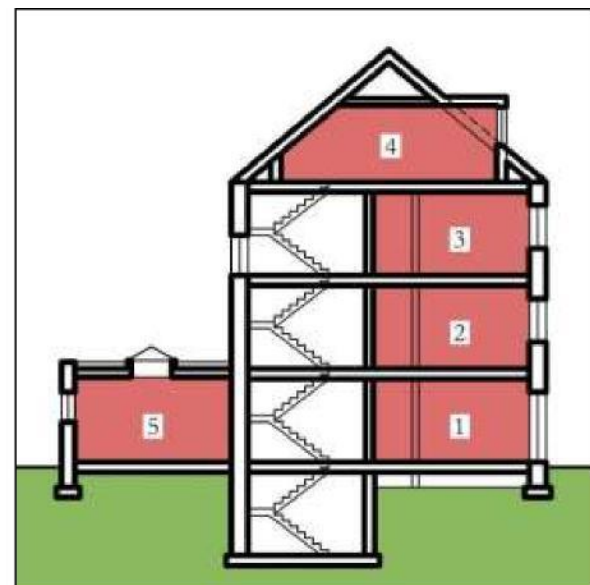
Twee zelfstandige woningen: resp. op 1^e en 2^e verdieping en een handelsruimte op het gelijkvloers



Een gebouw met 4 niet-zelfstandige woningen (kamers), de gemeenschappelijke functie, vb. de kookruimte, bevindt zich in ruimte 5



Een combinatie van 2 niet-zelfstandige (1 en 2) en **1 zelfstandige woning** (3). In ruimte 4 bevindt zich de gemeenschappelijke WC voor de niet-zelfstandige woningen (kamers)



5 niet-zelfstandige woningen zonder de aanwezigheid van gemeenschappelijke lokalen. Deze situatie is onmogelijk. Aangezien geen gemeenschappelijke functie aanwezig is, zullen de woningen als zelfstandig worden beschouwd⁶

Wederom is de beoordeling van de **feitelijke situatie** doorslaggevend. Het is dus niet omdat het huurcontract spreekt over de verhuur van een appartement of studio (zelfstandige woningen) dat er

⁶ Bij het conformiteitsonderzoek zullen wel strafpunten toegekend worden voor de ontbrekende functies.

geen herkwalficatie kan zijn als kamer wanneer blijkt dat één van de opgelijste functies ontbreekt in de woning zelf en collectief is voorzien.

Met betrekking tot kamers is het verder nuttig om mee te geven dat de voorzieningen zich **in hetzelfde gebouw of minstens aansluitend bij het gebouw** moeten bevinden. Het kan met andere woorden niet de bedoeling zijn dat men als kamerbewoner de straat moet oversteken om zich te gaan douchen. Evenmin is het toegelaten dat de functies worden vermengd, bijvoorbeeld door de douches of toiletten te voorzien in een handelszaak.

Wat als in een één of meerdere van de functies **ook niet in de gemeenschappelijke delen aanwezig** zijn? Die situatie komt af en toe voor. Het kan dan gaan om een totale afwezigheid (de functie is überhaupt niet voorzien in het gebouw) of om een niet-conforme aanwezigheid. Met dit laatste bedoelen we de situatie waarbij er nominaal bvb. gemeenschappelijke toiletten zijn maar die gebreken vertonen van dermate aard dat de woningcontroleur ze niet in aanmerking kan laten komen. Een toilet dat niet volgens de regels van de kunst is geïnstalleerd zal nooit als toilet beschouwd worden. We denken bijvoorbeeld aan het ontbreken van een stortbak, barsten en breuken in de toiletpot, ... Dan zal de woningcontroleur noteren dat er geen toilet aanwezig is.

In geval van afwezigheid van functies zal de kamer **beoordeeld worden als zelfstandige woning**. Op zich is dat ook logisch: wanneer de functies in het gebouw ontbreken, gaat men er van uit dat ze in de woning zelf aanwezig moesten zijn. Dus bekijkt men de kamer als zelfstandige woning, maar dan één zonder toilet, bad/douche, ... Het ontbreken van één van deze cruciale functies is uiteraard een gebrek dat op zich afdoende is voor een ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (een gebrek categorie III).

Elke kamer is niet aan elkaar gelijk. De Vlaamse Regering én de lokale besturen kunnen immers **bijkomende normen** opleggen voor kamers. De regels kunnen zo in de éne gemeente strenger zijn dan in een andere. Kamerverhuur is natuurlijk hoofdzakelijk een stedelijk fenomeen dus het zijn voornamelijk de centrumsteden die van hun bevoegdheden in deze gebruik maken.

Daarnaast gelden er in de technische verslagen op een aantal vlakken **andere normen voor studentenkamers**. Idem voor kamers die bewoond worden door seizoensarbeiders. In beide scenario's zijn de normen dus anders naargelang de persoon die het goed bewoont (subjectgebonden). Als student wordt beschouwd: *'iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, die daar de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt, of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de beroepsinschakelingstijd doorloopt met toepassing van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering'*. Bij het einde van de studies wordt de student dus pas een gewone persoon, in functie van de woningkwaliteitsnormering, wanneer de beroepsinschakelingstijd is afgelopen. Dan wordt de door hem bewoonde studentenkamer een gewone kamer.

De specifieke regels voor studentenkamers worden toegelicht in de syllabus 'Verhuur van studentenkamers'. Daar vind u meer informatie over alle bijkomende aandachtspunten. We gaan er hier niet verder op in.

Wat indien een kamer door twee personen wordt gehuurd en de éne (nog) student is maar de andere een gewone bewoner? T. VANDROMME licht toe dat in dat geval **het voor de bewoner meest gunstige regime** moet worden gekozen: eerst dat voor gewone bewoners, daarna het regime voor studenten

en als laatste het regime voor seizoensarbeiders.⁷ Het voor de bewoner meest gunstige regime is immers steeds het strengste regime, datgene waar de normen het hoogst liggen.

In het technisch handboek (MB dd. 26/11/2020) wordt verder toegelicht dat **het in elke woning mogelijk moet zijn om te slapen en te bewegen**. Als de slaap- en leeffuncties afwezig zijn, kan men het goed dus niet als een woning beschouwen, in de zin van de woningkwaliteitsnormering.

⁷ T. VANDROMME, Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, p. 35.

4 DE NORMEN: EEN BLIK OP HET TECHNISCH VERSLAG

In dit hoofdstuk focussen we op de woningkwaliteitsnormen zelf. Eerder stonden we reeds stil bij artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. Daarin is opgelijst op welke vlakken er allemaal normen (moeten) zijn. Voor de normen zelf hanteert men de methodiek van de **technische verslagen**. Traditiegetrouw zijn er drie versies:

- 1) Voor zelfstandige woningen (huizen, appartementen, studio's, ...)
- 2) Voor niet-zelfstandige woningen/kamers
- 3) Voor huisvesting van seizoensarbeiders

Op 1 januari 2021 is de meest recente versie van de technische verslagen van kracht geworden. Op die datum is immers het Optimalisatiebesluit in werking getreden. Daarbij werd de structuur van de technische verslagen grondig hertekend. In essentie: **de strafbepalingen zijn vervangen door een indeling van de gebreken in drie categorieën**. Elk van deze categorieën heeft eigen rechtsgevolgen. De categorieën worden als volgt gedefinieerd (art. 3.1 VCW):

- a) gebreken van **categorie I**: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken
- b) gebreken van **categorie II**: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning
- c) gebreken van **categorie III**: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning

De koppeling aan aparte rechtsgevolgen schuilt erin dat

- gebreken van categorie II en III resulteren in de **ongeschiktheid** van de woning
- een gebrek van categorie III naast de ongeschiktheid ook resulteert in de **onbewoonbaarheid**

Bijgevolg kan alleen een woning zonder gebreken of met enkel gebreken van categorie I als **conform** worden beschouwd.

Belangrijke nuance: een woning met **zeven of meer gebreken categorie I** is tevens ongeschikt. Het is immers niet de intentie binnen het woningkwaliteitsbeleid om een te grote opeenstapeling van kleinere gebreken te gedogen. Daarom wordt de aanwezigheid van zeven of meer gebreken categorie I gelijkgesteld aan een gebrek categorie II. Het betreft geen omzetting: de gebreken categorie I blijven uiteraard gequoteerd. Het gebrek van categorie II komt bovenop de gebreken van categorie I.

De **zwaarste sancties** worden voorbehouden voor de categorieën II en III (strafbaarstelling, geen CA-attest, nietigheid huurovereenkomst indien de gebreken er reeds bij aanvang waren, fiscaal, ...).

Gebreken van categorie I verhinderen dan weer de afgifte van een conformiteitsattest niet en geven (op zichzelf) geen aanleiding tot de nietigheid van de huurovereenkomst. Hier wordt geopteerd voor **een aanmanend instrumentarium**, waarbij de eigenaar er toe aangezet wordt om tot herstelling over te gaan. Gebreken van categorie I worden wel vermeld op het conformiteitsattest (in de rubriek 'opmerkingen'). Vergeet ook niet dat de lokale besturen bevoegdheden hebben inzake het

conformiteitsattest en er bijvoorbeeld voor kunnen kiezen om de geldigheidsduur voor woningen met (bepaalde) gebreken van categorie I te beperken.

Sinds 1 januari 2021 is **de onbewoonbaarheid** in rechte lijn verbonden aan gebreken categorie III. Dat was voorheen niet het geval: tot en met 31 december 2020 werd slechts een onbewoonbaarverklaring uitgesproken indien de woningcontroleur ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vaststelde, die een verdere bewoning ontoelaatbaar maakten. De woningcontroleur stelde dan een omstandig verslag op, waarin duidelijk werd aangegeven om welke risico's het ging. De onbewoonbaarverklaring was dus een autonome beoordeling, los van de strafpunten. Die methodiek is nu geschrapt. Voortaan bestaat de rechtstreekse koppeling aan de gebreken wel. De woningcontroleur maakt bijgevolg geen afzonderlijk omstandig verslag meer op. De loutere vaststelling van een gebrek categorie III volstaat.

Bij de **eindbeoordeling** voor de woning bekomt men geen totaalcijfer meer, zoals vroeger bij de strafpunten. Sinds 1 januari 2021 is de slotconclusie dat er x aantal onaanvaardbare gebreken (categorie III), x aantal ernstige gebreken (categorie II) en x aantal kleinere gebreken (categorie I) zijn.

De focus komt zo te liggen op de grootteorde van de gebreken en niet op een rekenoefening met fixatie op de grens van 15 strafpunten. Dat was voor het agentschap Wonen-Vlaanderen de reden om de omschakeling te maken: *'Het leek soms meer om strafpunten te gaan dan om de werkelijke gebreken die erachter schuilgaan. Dit mag niet het opzet zijn van het meetinstrument.'*

Waarom de overstap?

De wijzigingen die met het Optimalisatiedecreet en -Besluit werden aangebracht zijn zeer ingrijpend. Het is dan ook nuttig om te weten waarom dergelijke stap wordt gezet. Want, de achterliggende motivatie geeft zicht op hoe de woningkwaliteitsnormering volgens de beleidsmakers moet werken.

Door over te schakelen op een ander systeem hebben zij onder meer willen tegemoetkomen aan de kritiek dat **het totaal van 15 strafpunten** niet altijd meer daadwerkelijk een inbreuk uitmaakte op het grondrecht van behoorlijke huisvesting. Met andere woorden: door het stelselmatig toevoegen van extra gebreken doorheen de jaren was de totale weging niet langer altijd proportioneel voor een ernstig kwaliteitsprobleem. Dat was problematisch in het licht van de zware sancties die aan een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid zijn verbonden.

Een ander probleem was de **discrepantie tussen de administratieve en strafrechtelijke aanpak**. Bij de administratieve procedure gold de grens van 15 strafpunten, terwijl strafrechtelijk elk gebrek strafbaar was (vanaf 1 strafpunt). Dat leidde tot de bizarre situatie dat er een strafrechtelijke procedure ingesteld kon worden tegen een verhuurder die beschikte over een conformiteitsattest. Het kon zijn dat een verhuurder vervolgd werd, zonder dat de woning ongeschikt was. In het nieuwe systeem is de basis voor de administratieve en de strafrechtelijke handhaving dezelfde, zijnde de drie categorieën. Het is dus niet langer zo dat elk gebrek, hoe klein ook, strafbaar is.

Ook de **verplichting tot herstel** wordt rationeler ingevuld. Via strafrechtelijke weg impliceert een herstellvordering voortaan dat er geen gebreken van categorie II en III meer mogen zijn. Vroeger was het zo dat de huurwoning vrij moest zijn van elk mogelijk gebrek (inclusief de 1-punters). Dat was geenszins evident, zeker wanneer bij hercontrole gebreken werden gequoteerd die voorheen niet waren opgemerkt. Bij de administratieve procedure speelde een ander fenomeen: het kon dat de verhuurder door het herstellen van enkele kleinere gebreken de woning terug conform maakte (zakken onder 15 strafpunten), terwijl fundamentele problemen genegeerd werden. Dat is nu uitgesloten.

Bij herstel moet men bovendien vermijden dat er nog zeven of meer gebreken van categorie I zijn. Dat is immers voldoende voor een ongeschiktheid. Deze regel garandeert dat **de eigenaar ook aandacht moet hebben voor de kleinere gebreken**. Wie alleen kijkt naar categorie II en III, dreigt alsnog in de problemen te komen.

En, dankzij de logische opvolging van de categorieën en hun rechtsgevolgen worden **enkele vreemde zaken vermeden**, zoals het scenario waarbij een woning onbewoonbaar wordt verklaard maar niet ongeschikt is. Vroeger was dat mogelijk, zij het onwaarschijnlijk. Sinds 1 januari 2021 is iedere onbewoonbare woning automatisch ook ongeschikt.

Door het schrappen van de nultolerantie binnen de strafrechtelijke handhaving worden **beperkte overschrijdingen van de bezettingsnorm** voortaan wat coulanter behandeld. Dat is uiteraard niet het geval bij manifeste overbewing, die tot mensonwaardige levensomstandigheden leidt of veiligheids- of gezondheidsrisico's veroorzaakt.

4.1 EXTRA WOORDJE UITLEG BIJ DE METHODIEK

Wat bij een eerste blik op de technische verslagen onmiddellijk duidelijk wordt, is dat voor heel wat gebreken **aankruising binnen de drie categorieën mogelijk is**. De woningcontroleur zal op basis van de ernst beslissen om categorie I, II of III aan te duiden. We schrijven uitdrukkelijk 'of': de controleur kan slechts voor één van de drie kiezen. Het is geen en/en-verhaal. **Een gebrek is categorie I, II of III en kan nooit in meerdere categorieën gequoteerd worden**. De keuze van de woningcontroleur is ingegeven door de ernst. Het komt dus neer op een feitelijke beoordeling.

Uiteraard baseert de woningcontroleur zich wel op **formele instructies** vanwege het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Die instructies moeten willekeur en variabele resultaten uitsluiten. Om aan de instructies voldoende gezag te geven werden ze vastgesteld door middel van een Ministerieel Besluit en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.⁸ Ook dat is nieuw: voor 1 januari 2021 had de 'Technische handleiding' een zuiver ambtelijk statuut. Het gezag ervan was weliswaar al groot maar wordt nu extra versterkt. Voortaan kan men bijgevolg niet anders dan het technisch verslag en de 'Technische handleiding' samen te lezen.

In de technische verslagen heeft men het vaak over ernstige, beperkte, algemene, ... gebreken. Hoe die termen gelezen moeten worden verschilt naargelang het concrete gebrek. Meer algemeen hebben ze betrekking op de volgende criteria:

⁸ Ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (BS 16 12 2020)

- De termen *'beperkt / ernstig / zeer ernstig'* verwijzen zowel naar de omvang als de ernst van de schade. 'Beperkt' wijst op een plaatselijk probleem dat de kwaliteit in beperkte mate aantast. 'Ernstig' wordt gebruikt bij een plaatselijk probleem dat de kwaliteit in grote mate aantast, of wanneer een probleem een grotere omvang heeft. 'Zeer ernstig' is van toepassing wanneer de impact op de kwaliteit van de bewoning zodanig groot is dat de bewoonbaarheid in het gedrang komt
- Een gebrek is 'niet algemeen' wanneer het zich plaatselijk (bijvoorbeeld in één ruimte) voordoet. '*Algemeen*' is van toepassing wanneer het gebrek het grootste deel van het gebouwelement treft
- 'Met gebreken/ontbreekt'* worden alleen gebruikt bij de beoordeling van functies. Daarbij slaat 'met gebreken' op een verminderd gebruik van de betreffende functie, terwijl de term 'ontbreekt' betekent dat de functie effectief niet aanwezig is, niet (meer) kan gebruikt worden of dat de opstelling niet aanvaardbaar is

De woningcontroleur moet voor elk gequoteerd gebrek **nadere toelichting** opnemen in het veld 'opmerkingen' achteraan het relevant deel van het technisch verslag. Minstens dient hij/zij te noteren waar het gebrek zich juist voordoet (in welk lokaal, aan welke zijde, op welke hoogte, ...). Daarnaast kan de controleur ook de vermoedelijke oorzaak of andere vermeldenswaardige vaststellingen optekenen. Alle vastgestelde gebreken moeten fotografisch gedocumenteerd worden.

Bij wijze van duiding hernemen we hier het **voorbeeld** dat wordt meegegeven in de technische handleiding.

In een woning stelt de woningcontroleur volgende gebreken vast:

- ernstige vochtschade aan het schuine plafond van een slaapkamer, die onder het dak is gelegen
- condenserend vocht met schimmelvorming (beperkt) in twee slaapkamers (rechts vooraan en rechts achteraan), op de rand van het plafond tegen de zijgevel aan en (ernstig) op het volledige plafond in de badkamer links achteraan
- de helft van de gipskartonplaten van het plafond in de slaapkamer rechts vooraan ontbreekt

Dit wordt als volgt gequoteerd in het technisch verslag:

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS							categorie		
VOCHTSCHADE							I	II	III
101	insijpelend vocht						X		
102	condenserend vocht met schimmelvorming				beperkt / ernstig / zeer ernstig		X		
AFWERKING van de bovenste plafonds									
103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt						X		

De twee lokalen waarin condenserend vocht met schimmelvorming wordt vastgesteld, worden als één gebrek gequoteerd. Vermits het gebrek in één lokaal ernstig is, wordt het gebrek in zijn geheel in categorie II gequoteerd. Als in meerdere slaapkamers beperkte vochtschade door condenserend vocht met schimmelvorming voorkomt, kan het zijn dat de impact van het geheel toch voldoende groot is om de vochtschade in zijn geheel als ernstig – dus in categorie II – te quoteren.

De beperkte en de ernstige vochtschade door condenserend vocht met schimmelvorming worden dus niet apart gequoteerd door twee kruisjes in dezelfde rij te plaatsen (foutieve aanduiding):

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS						categorie		
VOCHTSCHADE						I	II	III
101	insijpelend vocht				bepaald / ernstig / zeer ernstig		X	
102	condenserend vocht met schimmelvorming				bepaald / ernstig / zeer ernstig	X	X	
AFWERKING van de bovenste plafonds								
103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt					X		

Andere voorbeelden uit het technisch handboek

- Een gebrek kan nooit in twee categorieën tegelijk gequoteerd worden. Wanneer een bepaald gebrek zich op meerdere plekken voordoet (bijvoorbeeld vochtschade door insijpelend vocht in alle ruimten aan de voorgevel), dan wordt het totale schadebeeld als één gebrek gequoteerd, ook al is de ernst van de schade per ruimte zeer verschillend
- Dezelfde buitenmuur kan twee quoteringen krijgen: eenmaal voor vochtschade en een tweede maal omdat hij een zware scheur vertoont
- Indien door een vochtprobleem het pleisterwerk van een muur afbladdert, wordt enkel het vochtprobleem gequoteerd. Dat is immers het probleem dat de basis van het gebrek vormt. Er wordt in dat geval niet gequoteerd voor gebreken aan de afwerking van de muur

In het vak opmerkingen kan/moet de woningcontroleur ook **bijkomende elementen** opnemen, die niet an sich betrekking hebben op een gequoteerd gebrek. Mogelijk is dat de woningcontroleur bepaalde opmerkingen voor de volledigheid meegeeft of problemen signaleert, ook al hebben deze geen betrekking op één van de gebreken uit het technisch verslag.

Bij de beoordeling van gebreken wordt soms gebruik gemaakt van '**richtnormen**'. Daarmee wordt bedoeld dat de vastgestelde waarde niet gevoelig mag afwijken van de waarde die als richtnorm wordt gegeven. Het gaat dus nooit om een absolute waarde die zonder meer gehaald dient te worden. De technische handleiding zegt hierover: *'Zo is de hoogte van een borstwering onder een laag raam niet minimaal 75 cm net zoals een helling van een trap niet minimaal 45° is. De woningcontroleur houdt steeds rekening met de situatie als geheel, waarbij bijvoorbeeld de aanwezigheid van een moeilijk bereikbare en brede vensterbank een hoogte van 72 cm als onderkant van het opengaand raam het kan verantwoorden dat niet gequoteerd wordt. Hetzelfde kan zich voordoen wanneer een trap met een helling van 50° voorzien is van een handgreep aan weerszijden van de trap.'*

4.2 HOE WORDEN GEBREKEN VASTGESTELD EN BEOORDEELD?

In beginsel zal een woningcontroleur enkel quoteren op basis van **visuele vaststellingen**: hij/zij moet de schade daadwerkelijk objectief met eigen ogen kunnen waarnemen, desgevallend ondersteund door metingen (bv. vochtmeter, afstandsmeter, ...).

Er zijn evenwel enkele **uitzonderingen** op deze regel. Een goed voorbeeld is de dakisolatienorm, waarbij de woningcontroleur in eerste instantie zal kijken naar het EPC. Sinds 1 januari 2021 is immers de oude logica omgekeerd en zal bij een dicht dak finaal de eigenaar moeten aantonen dat het dak (of de zoldervloer) geïsoleerd is. Voorheen kon er niet gequoteerd worden wanneer de woningcontroleur het ontbreken van dakisolatie niet zelf visueel kon vaststellen. Die logica is nu omgedraaid. Daarmee wordt dus afgeweken van het principe van quotering op basis van visueel waarnemen.

De woningcontroleur mag in beginsel de elementen, toestellen, ... in de woning **niet manipuleren**. In sommige gevallen kan men echter geen degelijke controle uitvoeren zonder dit toch te doen. De technische handleiding zegt hierover het volgende: *‘Om vast te stellen of een raam daadwerkelijk geopend kan worden, zal het nodig zijn de kruk te bedienen, het raam te openen en weer te sluiten. Het kan ook nodig zijn om een klep van een verwarmingstoestel te openen om het kenplaatje te zien, enzovoorts. Omzichtigheid is steeds geboden om zelf geen schade te veroorzaken. Bij twijfel (een ernstig aangetast houten raam bijvoorbeeld) laat men de zaak liever onaangeroerd, of vraagt men de bewoner toestemming, of laat men de bewoner zelf de manipulatie uitvoeren.’*

Voorbeelden uit de technische handleiding

Een woning is opgetrokken met een steense (19cm dikke) buitenmuur aan de regenkant. Het is bekend dat een dergelijke wandopbouw een zeker risico inhoudt. Wanneer de woningcontroleur bij de inwendige beoordeling hierover geen verdere vaststellingen kan doen (m.a.w.: er zijn geen vochtplekken op muren of plafonds), zal hij hieromtrent geen enkele vaststelling van ongeschiktheid noteren. In het vak ‘opmerkingen’ van de betreffende rubriek kan wel vermeld worden dat de werken niet volgens de regels van de kunst uitgevoerd werden of dat niet de meest aangewezen materialen gebruikt werden, zodat problemen kunnen verwacht worden.

In sommige gevallen kan vermoed worden dat een lambrisering aangebracht werd om schimmel en vocht op de achterliggende muur te verbergen. Indien het vochtprobleem echter niet objectief visueel kan vastgesteld worden, kan ook hier niet gequoteerd worden. De situatie kan wel omschreven worden in het vak ‘opmerkingen’ onder de betreffende rubriek.

De woningcontroleur spreekt zich uit en vult het technisch verslag in op basis van de effectieve situatie **op het moment van het onderzoek**. Net daarom spreekt men bij woningcontroles ook wel van ‘momentopnames’.

De woning vormt de focus van de woningkwaliteitscontrole. **Toch kunnen zowel de inrichting van de woning als de manier waarop de bewoners hun woning gebruiken een invloed hebben**. Bij het onderzoek wordt in principe abstractie gemaakt van de **mobiele infrastructuur** binnen de woning. De algemene inrichting, meubilair, tapijten, decoratie, huisraad, huishoudtoestellen, ... blijven buiten beschouwing, tenzij de plaatsing of het gebruik ervan een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden. In dat laatste geval wordt de bewoner steeds op het aanwezige gevaar gewezen en verzocht het risico onmiddellijk weg te werken. Hiervan wordt akte genomen onder de vorm van een bijkomende opmerking.

Met de manier waarop de bewoners gebruik maken van hun woning wordt tijdens een woningkwaliteitscontrole geen rekening gehouden, tenzij hierdoor een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat. Ook deze vaststelling wordt als bijkomende opmerking genoteerd, nadat de bewoners op het risico gewezen werd en hen verzocht werd het risico onmiddellijk weg te werken. Als het veiligheids- of gezondheidsrisico een direct gevaar oplevert, dan kan dit risico onder bepaalde voorwaarde wel gequoteerd worden.

Bijkomend kan het voorkomen dat de aanwezigheid van **allerlei voorwerpen** in de woning de woningcontroleur dermate hinderen dat de controle niet of onvoldoende grondig kan worden uitgevoerd. Als dit zich voordoet, wordt dit ook als bijkomende opmerking vermeld. Dit komt men bijvoorbeeld tegen in geval van verzamelwoede, waardoor kamers niet meer te betreden zijn.

De woningcontroleur beperkt zijn onderzoek tot de conformiteit van de woning met de minimale woningkwaliteitsnormen en **onderzoekt de conformiteit van installaties met andere regelgeving niet**. De controleur zal dus (quasi) nooit keuringsattesten opvragen. De technische installaties worden onderzocht op basis van visuele observatie, die zich beperkt tot de zichtbare gedeeltes. Er worden geen of slechts rudimentaire metingen uitgevoerd, en er wordt niets ontmanteld of blootgelegd.

Deze beperkingen hebben als gevolg dat er geen absolute uitspraken gedaan kunnen worden over de veiligheid van de technische installaties, noch over de conformiteit aan andere normen dan de woningkwaliteitsnormen. Dit wil ook zeggen dat een technische installatie die voldoet aan de woningkwaliteitsnormen niet automatisch veilig te noemen is, noch conform aan de regelgeving inzake bijvoorbeeld elektriciteitskeuringen (AREI), onderhoud van gasinstallaties, airco's e.d.

Het is de taak van de woningcontroleur om vast te stellen of er zich in de onderzochte woning gebreken voordoen op het vlak van de minimale woningkwaliteit en om die gebreken correct en zorgvuldig te quoteren. Het behoort absoluut niet tot de taken van de woningcontroleur om **voorstellen of suggesties** te doen hoe die gebreken verholpen of opgelost dienen te worden. Het Technisch Handboek is immers louter dienstig als instrument om de nodige kadering en toelichting te verschaffen bij het werk van de woningcontroleur en is op geen enkele manier bedoeld als handleiding om bouwwerken, renovaties uit te voeren of technische installaties aan te leggen.

4.3 HOE ZAL DE WONINGCONTROLEUR ZICH OPSTELLEN BIJ HERCONTROLE NAAR AANLEIDING VAN HERSTEL?

Indien een woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard of er sprake is van een strafrechtelijke veroordeling is het uiteraard de bedoeling dat de gebreken zo snel mogelijk kwalitatief worden hersteld, zodat de woning opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Dit herstel kan opgelegd worden (bijvoorbeeld zeer dwingend via een herstellvordering). Daarnaast worden allerhande sancties en instrumenten aangewend om het herstel af te dwingen.

Pas na herstel kan bijvoorbeeld de verklaring tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid opgeheven worden. Een aanvraag voor dergelijke opheffing staat meteen gelijk aan een aanvraag voor een conformiteitsattest. In elk geval is er dan **een hercontrole nodig** waarbij vastgesteld wordt dat de woning nu wel conform is.

Er komt dus opnieuw een woningcontroleur langs. Die geeft bij deze hercontrole **geen advies**. Hij/zij houdt rekening met eerdere recente technische verslagen en gaat enkel na of eerder gequoteerde gebreken deugdelijk zijn hersteld. Voor alle bouwtechnische vereisten bestaan er normen, richtlijnen, reglementeringen, regels van goed vakmanschap, enzovoorts. Die informatie is beschikbaar of verkrijgbaar via onder andere het WTCB of het Bureau voor Normalisatie. Indien bij een controle in een woning gebreken worden gequoteerd, is het logisch dat de noodzakelijke aanpassingen, verbeteringen en herstelwerken gebaseerd zullen zijn op die informatie. Op die manier kan een deugdelijk en duurzaam herstel gerealiseerd worden die de kwaliteit van de woning ten goede komt.

Qua methodiek van vaststelling verloopt de hercontrole op exact dezelfde wijze als elke andere woningcontrole. De woningcontroleur is bij hercontrole **niet gebonden aan de initiële vaststellingen**. Het is met andere woorden niet zo dat de controleur enkel checkt of de eerder vastgestelde gebreken

deugdelijk zijn hersteld. Het is perfect mogelijk dat de controleur nieuwe gebreken vaststelt, die niet in het oorspronkelijk technisch verslag zijn aangekruist. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om nieuwe gebreken die zijn opgedoken of gebreken die aan de oppervlakte zijn gekomen naar aanleiding van de werken (bijvoorbeeld doordat ze na de werken wél visueel vaststelbaar zijn).

Bij een hercontrole is het niet altijd duidelijk of een gebrek effectief hersteld is, dan wel of er alleen maar opgeknapt werd. Wanneer vochtschade op een muur of een barst in het plafond wordt overschilderd of toegepleisterd, is de oorspronkelijke schade weliswaar niet meer zichtbaar, maar betekent dit niet noodzakelijk dat het eigenlijke gebrek correct werd aangepakt. In het kader van woningkwaliteit is het belangrijk dat het herstel op een correcte manier gebeurt. Dit heet **deugdelijk herstel**. Om dit deugdelijk herstel aan te tonen, kan de eigenaar gevraagd worden om bij een hercontrole bewijzen voor te leggen dat dit herstel correct gebeurd is. Een mogelijk bewijs kan geleverd worden aan de hand van attesten, facturen, foto's, enzovoorts.

4.4 STRUCTUUR VAN HET TECHNISCH VERSLAG

In wat volgt, bekijken we eerst het technisch verslag voor zelfstandige woningen. Vervolgens staan we kort stil bij de zaken waar het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen afwijkt.

Het technisch verslag is opgebouwd uit vier grote delen:

- 1) Deel A: Identificatiegegevens
- 2) Deel B: Gebouw
- 3) Deel C: Woning
- 4) Deel D: Bezettingsnorm

De woningkwaliteitsnormen zitten vervat in deel B en deel C. Deel A is algemeen en bevat louter een weergave van de identificatiegegevens van het dossier, de onderzoeker, het adres van het gebouw en de kadastrale ligging. Hier staan we dan ook niet verder bij stil. Op deel D, dat over de bezettingsnorm handelt, komen we later in deze syllabus terug.

De bespreking van de normen is algemeen. Tenslotte bestaat er zoiets als de technische handleiding, opgesteld en geactualiseerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Deze technische handleiding bespreekt in nauw detail, doorspekt met voorbeelden, hoe woningcontroleurs de gebreken in het technisch verslag beoordelen en quoteren. Het is niet het doel van deze syllabus om deze technische handleiding integraal over te nemen. Dat zou nutteloos zijn, aangezien de handleiding het enige en authentieke standaardwerk is inzake de technische invulling van de normen. We raden dan ook elke (aspirant-)vastgoedprofessional aan om de technische handleiding zelf zeker door te nemen. Voordeel is ook dat deze voortaan consulteerbaar is via een gebruiksvriendelijke [webstek](https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm) op https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm.

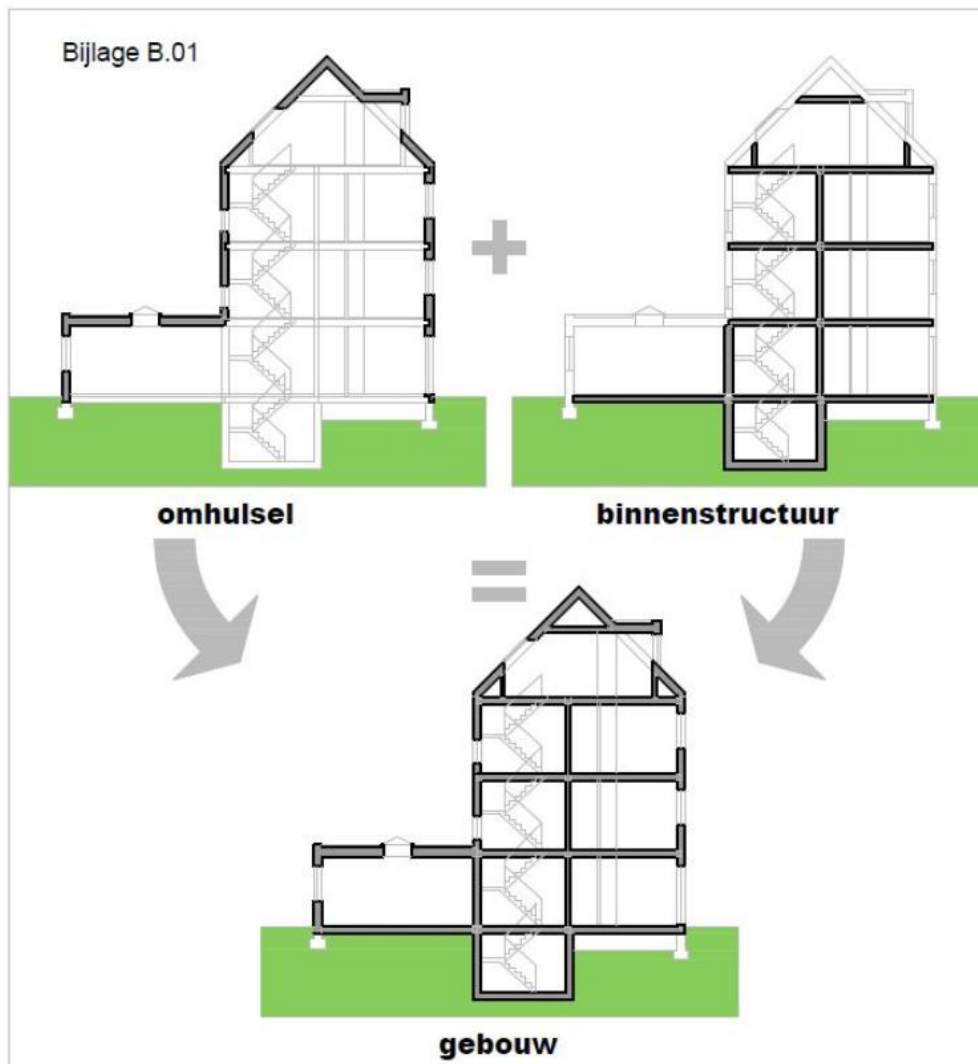
De bespreking die hierna volgt, is wel grotendeels overgenomen uit en gebaseerd op de technische handleiding. Meestal wordt de tekst letterlijk overgenomen. Ook voor de geselecteerde voorbeelden is integraal geput uit de handleiding. De tekst lees je dan ook best als een verkorte versie van de handleiding.

4.5 DE NORMEN OP GEBOUWNIVEAU (DEEL B)

In deel B zitten de normen die gelden op gebouwniveau. De in dit deel vastgestelde gebreken worden **toegerekend aan alle woningen binnen het gebouw**. Indien je als verhuurder van een appartement er weet van krijgt dat een andere eigenaar een technisch verslag heeft verkregen met een gebrek categorie II in deel B, dan weet je dat jouw appartement bij een woningcontrole datzelfde gebrek categorie II zal krijgen en dus tevens ongeschikt zal zijn.

Het is perfect mogelijk dat de burgemeester op basis van één technisch verslag, met daarin de quotatie van een gebrek categorie II of III in deel B, een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid neemt voor alle appartementen, studio's, ... in het gebouw. Dat is al minstens het advies dat hij/zij zal krijgen van de woningcontroleur, zoals uitdrukkelijk vermeld staat in het technisch verslag: *Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren. Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.*

De normen onder deel B zijn ondergebracht binnen drie hoofdingen: (1) Omhulsel, (2) Binnenstructuur & (3) Technische installaties en brandveiligheid. We hernemen deze logica hieronder.



Belangrijk om vooraf nog aan te stippen is dat het gebouw in principe van binnenuit wordt beoordeeld. Bovendien is de beoordeling beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

1. Omhulsel

Het omhulsel bestaat uit de zichtbare buitenschil van het gebouw: de daken, de gevels en de met andere gebouwen gemeenschappelijke muren. Het zijn de elementen die het gebouw beschermen tegen invloeden van buitenaf. Delen van het gebouw die ondergronds gelegen zijn, of die in contact komen met de grond, zoals de vloerplaat op volle grond, horen niet bij het omhulsel van het gebouw. De funderingen maken geen deel uit van het woningkwaliteitsonderzoek.

Als de te onderzoeken woning in een meergezinswoning is gelegen, horen de verticale woningscheidende wanden en de wanden tussen woning en gemeenschappelijke delen bij het omhulsel van het gebouw.

De gebreken onder de hoofding 'Omhulsel' hebben telkens betrekking op problemen inzake de stabiliteit of aanwezigheid van vochtschade op de gebouwschil.

OMHULSEL			klein	ernst	groot
			categorie		
			I	II	III
1 DAK(EN)					
	STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)				
	11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...				
	VOCHTSCHADE				
	12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen	beperkt / ernstig / zeer ernstig			
2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)					
	STABILITEIT				
	21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen				
	VOCHTSCHADE				
	22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)	beperkt / ernstig / zeer ernstig			

In **rubriek 11** beoordeelt de woningcontroleur de dakstructuur, inclusief de buitendakse schouw, dakdoorbrekingen (bvb. een dakkapel) en alle mogelijke afvoerkanalen die zich buiten het gebouw bevinden. Zowel afvoerkanalen voor rookgassen als voor ventilatie worden bekeken, om het even uit welk materiaal ze bestaan.

Bij wijze van voorbeeld staan we hier wat uitgebreider stil bij de richtlijnen aan de woningcontroleurs om een gebrek inzake stabiliteit van de dakstructuur te quoteren binnen categorie I, II of III. Zoals steeds verwijzen we voor de meest concrete verdere details door naar de technische handleiding op https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact
- het doet zich voor op een beperkt deel van het dak of de buitendakse schouw, zonder invloed buiten deze zone
- het kan evolueren naar een gebrek van categorie II wanneer niets wordt ondernomen



Het gebrek valt duidelijk op en betreft een beperkt deel van de dakstructuur/buitendakse schouw. Actie is noodzakelijk om erger te voorkomen.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van de dakstructuur of de bovendakse schouw
- de integriteit van dit deel van de dakstructuur is ernstig aangetast
- er is geen directe invloed op aansluitende delen van de gebouwstructuur

voorbeeld Z_011_II_02: stut onder gebarsten gording



Een gording (geschilde boomstam) is gebarsten en wordt ondersteund door een stut, die bovendien bedenkelijk licht is. Deze verzwakking van een cruciaal dragend element van de dakstructuur verantwoordt quotatie onder categorie II.

Een gebrek in rubriek 11 behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de dakstructuur of de bovendakse schouw of een directe invloed op aansluitende structurele elementen zoals draagmuren of -vloeren
- er bestaat een risico op instorting

De dakstructuur en/of bovendakse schouw heeft niet veel nodig om het te begeven (een felle windstoot, een volgende winter).

voorbeeld Z_011_III_01: volledige dakstructuur aangetast



Alle elementen van de dakstructuur zijn aangetast. De doorbuiging van de gordingen is overmatig en zorgt ook voor grote spanningen in de kepers. Sommige kepers zijn al voorlopig gestut. Grote delen van de structuur hebben het al begeven. Door insijpelend regenwater dreigt ook beschadiging van de rest van het gebouw. Dit dak overleeft de volgende winter niet. Quotering onder categorie III is verantwoord.

Vochtschade is een gebrek dat in de technische verslagen stevig aan belang heeft gewonnen. Sinds 1 januari 2021 wordt veel strenger toegezien op vochtproblemen.

De woningcontroleur kan, naargelang de ernst het vochtprobleem, quoteren in categorie I, II en III. Dit geldt voor alle rubrieken waar de vochtproblematiek wordt beoordeeld, met uitzondering van de rubrieken 131 (vochtschade draagvloer) en 141 (o.a. aanwezigheid huis- of kelderzwam) waar de gevolgschade eerder stabiliteitsgebreken (aantasting draagstructuur door huis- of kelderzam) of afwerkingsgebreken (verzakte vloer) zijn.

In **rubriek 12** beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de vlakke en hellende plafonds van de gemeenschappelijke delen op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte
- er is geen hinder door insijpelend vocht
- er is hoogstens beperkte of beginnende schimmelvorming aanwezig
- op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden

Voorbeeld van nadelige invloed op gebruik van de ruimte: het onderhoud wordt bemoeilijkt

Z_012_I_01: vochtschade door insijpelend vocht, plafond gemeenschappelijke gang



De vochtkringen in verschillende intensiteit wijzen op insijpelend vocht; mogelijk is het drogingsproces aan de gang, maar de schade is duidelijk genoeg voor quotatie in categorie I.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op het plafond van de gemeenschappelijke delen
- het gaat om een actief lek of er is schimmelgroei aanwezig

Z_012_IL_01: vochtschade door insijpelende vocht



Een lek via het dak of de weggebroken schouw zorgt voor ernstige vochtschade aan het plafond; het is duidelijk dat dit lek nog actief is; het water stroomt duidelijk ook over de muur, maar effectieve gevolgschade (links boven) op de muur is niet voldoende om dit in categorie III te quoteren.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op het plafond van de gemeenschappelijke delen
- het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte
- het is niet louter plaatselijk
- er is een daadwerkelijk risico voor veiligheid of gezondheid

Effectieve vochtschade die is opgedroogd en nog een zichtbare rand achterlaat op plafonds, muren of vloeren, wordt als opmerking genoteerd en geldt dus niet als gebrek.

In **rubriek 21** beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren op basis van de ernst van de scheurvorming, vervorming of aantasting van de verschillende elementen of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact zoals zichtbare barsten, ontbrekende stenen of aangetaste balken
- het doet zich voor op een beperkt deel van een buitenmuur of gemeenschappelijke muur, zonder invloed buiten deze zone
- als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II



Het totaalbeeld kan zorgwekkend lijken, maar enkel de aantasting door vocht en schimmel van de houten balk boven het raam vereist quotatie. De rest van de gevel vertoont geen stabiliteitsproblemen. De andere schade – de cementering die van het metselwerk valt – kan enkel genoteerd worden als opmerking. Dit tast immers de stabiliteit niet aan. De controleur zal wel de binnenzijde nakijken voor vochtschade.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de buitenmuur of gemeenschappelijke muur
- er is risico op fysiek letsel



In deze voorgevel is voorlopig stutwerk geplaatst omdat een streklaag ontbreekt en een andere is verzakt. Zonder de stutten kan een deel van het gevelmetselwerk begeven, zodat dit als ernstig gebrek onder categorie II wordt gequoteerd.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de buitenmuren en gemeenschappelijke muren of een nadelige invloed op aansluitende structurele elementen zoals daken of vloeren
- een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de muur

Instortingsgevaar is een ernstig veiligheidsrisico en/of een mensenwaardige situatie.

Z_021_III_01: quotering rubriek 21 in categorie III: diverse ernstige gebreken aan een zijgevel



De streklaag en enkele lagen gevelmetselwerk boven het raam zijn al omlaag gevallen, terwijl de rest van de gevel over het ganse vlak barsten en verzakkingen vertoont; ook de samenhang met de langsgewel is aangetast; het veiligheidsrisico is dermate groot dat een quotatie onder categorie III nodig is.

In **rubriek 22** beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de buitenmuren en de gemeenschappelijke muren van het gebouw, op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte
- er is geen hinder door insijpelend vocht en er is hoogstens in beperkte mate (< 0,3 m²) schimmel aanwezig
- het kan op korte termijn een gebrek van categorie II worden



De vochtschade is beperkt, maar er is duidelijk een vochtspoor omlaag op de muur te zien, wat erop wijst dat hier zich wel degelijk een probleem voordoet. Categorie I is aangewezen.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke muren van de gemeenschappelijke delen
- het vormt hinder voor veiligheid of gezondheid
- het gaat om een actief lek of er is duidelijk zichtbaar schimmelvorming aanwezig met een oppervlakte van 0,3 – 3 m²



De intensiteit van het opstijgend vocht en de schimmelvorming (0,3 – 3 m²) en verantwoordt een quotatie in categorie II. De houten plint neemt duidelijk ook reeds vocht op, wat een groot risico op verdere schimmelgroei en zelfs zwamvorming inhoudt.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op de buitenmuren of gemeenschappelijke muren van de gemeenschappelijke delen
- het heeft een sterk nadelige invloed op het gebruik van de ruimte door vocht of door schimmel op een oppervlakte van meer dan 3 m²
- het gebrek is niet louter plaatselijk
- er is een duidelijk risico voor veiligheid of gezondheid

2. Binnenstructuur

Daar waar men bij het omhulsel focust op de gebouwschil komen hier de muren en vloeren binnen het gebouw in het vizier.

BINNENSTRUCTUUR		
3 DRAGENDE BINNENMUREN		
STABILITEIT		
31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen		
VOCHTSCHADE		
32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)	beperkt / ernstig / zeer ernstig	
4 DRAAGVLOER(EN)		
STABILITEIT		
41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur		

In **rubriek 31** beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de binnenmuren op basis van de ernst van de scheurvorming, vervorming of aantasting of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een dragende binnenmuur, maar enkel op een beperkt deel ervan, zonder invloed buiten deze zone
- als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II



De dragende latei boven de binnendeur is losgekomen net zoals het onderliggend dragend metselwerk; dit is duidelijk geen barst in het pleisterwerk (afwerking) maar een gebrek in de draagmuur zelf. Er is geen impact buiten deze zone, zodat categorie I een logische quotering is. Wanneer op termijn de latei het bovenliggend metselwerk niet meer zou dragen, ontstaat een gebrek van categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van een dragende binnenmuur
- de samenhang van dit deel van de structuur is ernstig aangetast
- er is geen directe invloed op aansluitende delen van de structuur van het gebouw

Z_031_II_01: quotering rubriek 31 in categorie II scheurvorming dragende binnenmuren



Deze barst in beide dragende binnenmuren van een gemeenschappelijke traphal toont duidelijk dat het metselwerk volgens het metselverband gescheurd is, wat een ernstig gebrek is en onder categorie II wordt gequoteerd.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een belangrijk deel van de binnenmuren en gemeenschappelijke muren of heeft een nadelige invloed op aansluitende structurele elementen zoals daken of vloeren
- een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de muur

Z_031_III_01: quotering rubriek 31 in categorie III barst in dragende binnenmuur en plafond



De barst loopt over de volle hoogte van de muur en zet zich door over het plafond. Omwille van deze doorgaande barst is de stabiliteit van de binnenmuur ernstig aangetast en is er invloed op de stabiliteit van aansluitende constructiedelen. Categorie III is aangewezen omdat veilige woonomstandigheden hier niet gegarandeerd zijn.

In **rubriek 32** beoordeelt de woningcontroleur de zichtbare vochtschade aan de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen op basis van de ernst van het schadebeeld, en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners.

Een voorbeeld van een situatie waarbij dit gebrek gequoteerd wordt onder categorie III:

Z_032_III_01: quotering rubriek 32 in categorie III: ernstige vochtschade



De binnenmuren in deze gemeenschappelijk traphal zijn onderaan zichtbaar ernstig aangetast door vocht en schimmelvorming. De schade is niet plaatselijk en dermate intens dat het toekennen van een quotering in categorie III vereist is. De gemeenschappelijke trap die leidt naar de bovenverdieping is

op deze foto slechts beperkt zichtbaar maar de vochtaantasting is eveneens duidelijk. Zorgvuldige controle van de trap is nodig, waarbij vaststellingen worden beoordeeld onder rubriek 232 van de entiteiten die dankzij deze trap toegankelijk zijn.

In **rubriek 41** beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van de draagvloeren van de binnenstructuur. De eigenlijke afwerking wordt gequoteerd in rubriek 132 voor de onderste draagvloer en rubriek 162 voor de tussenvloeren. De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van de doorbuiging, scheurvorming, vervorming of aantasting of het gebrek aan verbinding van de elementen onderling of met de rest van de structuur, en het risico dat hierdoor ontstaat voor de bewoners. In deze rubriek worden enkel verdiepingsvloeren beoordeeld, met uitsluiting van daken.

Hoewel massieve platte daken precies dezelfde constructie kunnen hebben als een naastgelegen massieve verdiepingsvloer, worden onder deze rubriek enkel de verdiepingsvloeren gequoteerd. Platte daken horen altijd bij het omhulsel van het gebouw. Wanneer een verzakking van vloertegels wordt vastgesteld op het gelijkvloers, wordt nagekeken of dit een oppervlakkig gebrek aan de vloertegels is (rubriek 132), of een structureel gebrek aan de draagvloer. Vooral bij vloeren die in een zavelbed zijn aangebracht kan het voorkomen dat de tegels verzakken omdat de ondergrond onvoldoende draagkrachtig is, weggespoeld werd, of plaatselijk ingeklonken is. Zo'n situatie wordt als een gebrek onder de rubriek draagvloeren gequoteerd.

Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op het constructieonderdeel en doet zich voor op een beperkt deel van een draagvloer, zonder invloed buiten deze zone
- als niets ondernomen wordt, kan het gebrek evolueren naar een gebrek van categorie II



De houten draagbalk is licht aangetast door houtworm. De locatie in een kelder maakt dat uitbreiding van de aantasting zeer waarschijnlijk wordt, waardoor een ernstiger gebrek zou ontstaan. Dit is een twijfelgeval qua rubriek. Het gebrek zou ook onder rubriek 31 kunnen gequoteerd worden, maar omdat de houten balk even lang is als het kelderplafond, werd dit onder rubriek 41 gequoteerd.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een afgebakend deel van de draagvloer
- de samenhang van dit deel van de structuur is ernstig aangetast
- er is geen directe invloed op aansluitende delen van de structuur van het gebouw



De houten draagvloer bestaat uit een balkenlaag en een bebording of beplanking met daarboven een vinylvloer. Hier is de vezelplaat, die als bebording werd aangebracht, verdwenen, zodat een ontstond. Het gevaar voor ernstig letsel bij verlaten van de douche categorie II. Aangezien de plaat gerot is door insijpelend vocht, is ook de vloer onder de douche twijfelachtig.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een duidelijke impact op een groot deel van de draagvloeren of heeft een nadelige invloed op draagmuren
- een beperkte bijkomende belasting kan leiden tot het begeven van de draagvloer

Z_041_III_03: quotering rubriek 41 in categorie III: houten draagvloer aangetast door schimmel



Op deze foto's is een schimmelaantasting te zien die een houten draagbalk van de tussenvloer ernstig verzwakt; aangezien deze balk ook andere vloerbalken draagt, waardoor de hele vloer in gevaar is, is quotering onder categorie III verantwoord.

3. Technische installaties en brandveiligheid

Het laatste onderdeel van deel B focust op gebreken aan gemeenschappelijke technische installaties en de brandveiligheid op gebouwniveau. Een risico op brand wordt quasi altijd in dit onderdeel gequoteerd. Een risico op brand brengt immers steeds het hele gebouw in gevaar. Voorbeelden zijn: mogelijke kortsluitingen, vonken, overmatig opwarmen of doorsmelten van geleiders.

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



Het gebrek 'indicatie van een risico op elektrocutie/brand' wordt sinds 1 januari 2021 beoordeeld in categorie II of III. Voorheen het altijd om een 15-punter, ongeacht of er sprake was van een direct risico of niet. Het is dus mogelijk (geworden) dat een risico op elektrocutie niet noodzakelijk resulteert in een onbewoonbaarheid, omdat het veiligheidsrisico beperkt is. Let wel, categorie II impliceert reeds de ongeschiktheid. Het gaat dus om een ernstig gebrek. Dezelfde wijziging zien we bij de rubriek rond risico op ontploffing of brand, door problemen met de gas- of stookolie-installatie.

Enkel gebreken die een risico op brand of elektrocutie met zich meebrengen, geven aanleiding tot een quotering. De woningcontroleur quoteert in **rubriek 51** alle gebreken met een niet direct veiligheids- of gezondheidsrisico in categorie II.

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- geel/groene geleiders worden als stroomvoerende geleider gebruikt
- beschermingsgeleider van onvoldoende doorsnede
- het verdeelbord of de verdeelkast van de woning ontbreekt of is niet bereikbaar;
- leidingen die niet meer in gebruik zijn, zijn niet verwijderd en kunnen terug aangekoppeld worden
- er is geen of een onvoldoende verliesstroominrichting; de richtlijn is van toepassing voor nieuwe en oude elektrische installaties
- stopcontact met randaarding
- wasmachines die opgesteld zijn in beschermvolume 2 rond lig-, zit- of stortbad
- loszittende schakelaars of stopcontacten zonder aanraakbare delen onder spanning
- stopcontact met aardingspen maar niet verbonden met de aardingsinstallatie

Vaststellingen die geen gebrek vormen maar wel een reactie vereisen, kunnen steeds als bijkomende opmerking opgenomen worden in het vak opmerkingen.

Opgelet: inbreuken op de vereisten van het AREI betekent niet automatisch dat er sprake is van een gebrek in het kader van de minimale woningkwaliteit. Het is niet zo dat aspecten die door een erkend keuringsorganisme als niet-conform worden bepaald, automatisch een veiligheidsrisico inhouden. Het feit dat een elektrische installatie conform beoordeeld wordt door een erkend controleorganisme geeft wel quasi-zekerheid dat de gekeurde delen van de installatie veilig zijn.

Z_051_IL_01: quotering rubriek 51 in categorie II



Het gebruik van stekkerblok als vaste installatie biedt een ernstig risico op overbelasting van de stroomkring waarop het is aangesloten. Dit gebrek wordt gequoteerd in categorie II.

Z_051_IL_10: quotering rubriek 51 in categorie II:



Dit stopcontact zit nog vast, maar komt gedeeltelijk uit het inbouwvakje. Er zijn nog geen direct aanraakbare geleidende delen, zodat dit onder categorie II gequoteerd wordt.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- Elektrocutiegevaar door het ontbreken van bescherming tegen rechtstreekse aanraking, zoals:
 - schakelaars, laagspanningsborden en contactdozen waar rechtstreeks contact met de delen onder spanning mogelijk is
 - messchakelaars
 - niet afgeschermd draden onder spanning
- Elektrocutiegevaar door het ontbreken van bescherming tegen onrechtstreekse aanraking, zoals:
 - aardingsinstallatie ontbreekt geheel
 - aardingsinstallatie ontbreekt gedeeltelijk en op dit deel van de installatie zijn toestellen van klasse I aangesloten
- Er is brandgevaar door het ontbreken van bescherming tegen overstroom, zoals:
 - verzwaarde of herstelde zekeringen
 - de geleiders hebben een te kleine doorsnede
 - de installatie is onvoldoende beveiligd (de nominale stroom van de zekering is te groot voor de doorsnede van de geleider)

Z_051_III_01: quotering rubriek 51 in categorie III



Geleidende delen zijn aanraakbaar, wat quotatie onder categorie III vereist. Ook met afschermkap zou eenzelfde quotatie volgen.

Er ontbreekt een differentieelschakelaar van 300 mA bij elke entiteit.

Het aantal zekeringen per entiteit is beperkt, zodat nazicht van de aanwezige toestellen in elke wooneenheid belangrijk is.

Z_051_III_05: quotering rubriek 51 in categorie III



Deze foto toont hoe een perfecte aansluiting via een messchakelaar eruit ziet. Toch is steeds een quotering onder categorie III noodzakelijk omwille van de aanraakbaarheid van geleidende delen via de gleuf en holte waarlangs de messchakelaar bewogen wordt.

Er ontbreekt een differentieelschakelaar van 300 mA bij elke entiteit. Het aantal zekeringen per entiteit is beperkt, zodat nazicht van de aanwezige toestellen belangrijk is.

In **rubriek 61** beoordeelt de woningcontroleur de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie in functie van het risico dat bestaat op ontploffing of brand.

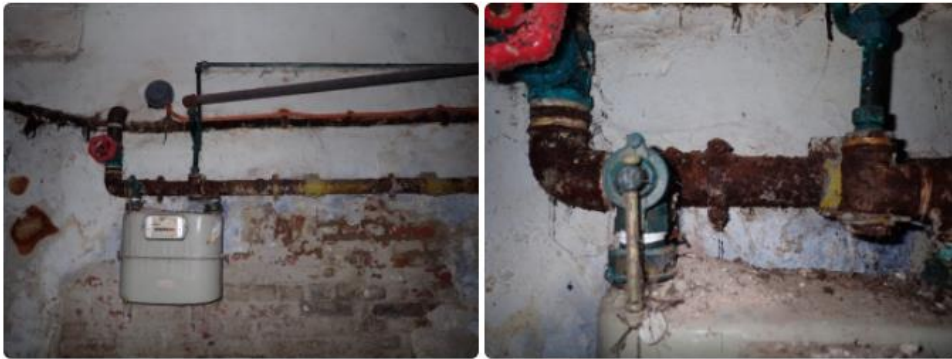
Een risico op ontploffing of brand heeft altijd impact op het ganse gebouw. Ook al bevindt de indicatie van het risico zich in een individuele woning, kunnen de gevolgen voor andere woongelegenheden groot zijn. Er is dus geen overeenstemmende rubriek onder Deel C, zoals bij risico op elektrocutie wel het geval is. Het gebrek wordt altijd beoordeeld op gebouwniveau.

Het gebrek behoort tot categorie II als het een ernstig gebrek is dat een niet direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- Onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen of niet-conforme brandstofaansluitingen zoals:
 - de hoofdkraan van het gas is niet bereikbaar voor alle bewoners
 - verkeerd gebruik van materialen voor gas- of stookolieleidingen en aansluitstukken
 - een ander gastoestel dan een komfoor is aangesloten met een elastomeren slang in goede staat
 - niet correct gebruik van leidingen en slangen in goede staat
 - de aanwezigheid van een rode dop of gelijkwaardig kenplaatje of het ontbreken van een groene, oranje of rode dop of gelijkwaardig kenplaatje op de stookolievuleiding;
 - lekkende stookolieleidingen

- stookoliewachtleidingen zijn niet afgesloten met dop
- negatief verbrandingsattest aanwezig
- Niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare, gasvormige of vaste brandstoffen, zoals:
 - er zijn gasflessen onder de begane grond geplaatst of in de nabijheid van kelderopeningen
 - de installatie is niet voorzien van een gasdrukregelaar die zo dicht mogelijk bij de gasfles geplaatst werd
 - butaan in gebruik bij temperaturen onder de 5° C
 - opstapeling van meer dan twee gasflessen per toestel in de woning
 - volle of lege recipiënten voor stookolie of petroleum opgestapeld in de woning
 - onverantwoorde opslag van vaste brandstoffen in het gebouw
- Negatief reinigingsattest voor schoorsteen aanwezig

Z_061_IL08: quotering rubriek 61 in categorie II: ernstige oxidatie van gasleidingen



Deze gasleidingen zijn in erge mate geoxideerd. Door roestvorming is de wanddikte van de leiding over de ganse lengte aangetast en verschilferd. Bij manipulatie is er een ernstig risico dat de leiding breekt, zodat quotatie onder categorie II nodig is. Waar de koperen leiding verticaal aftakt, werd niet de juiste koppeling gebruikt (op de foto is te zien dat hier waterkoppelingen met korte flenzen werden gebruikt). Er ontbreken ophangbeugels op zijn minst waar de twee gasleidingen van de binneninstallatie van richting veranderen.

De gasmeter, de horizontale leiding naar links en het verticale deel omhoog, inclusief de rode kraan, vallen onder de bevoegdheid van de netbeheerder. Daarover kunnen dus in het technisch verslag geen uitspraken worden gedaan. Gezien de ernst van aantasting van dat deel van de installatie zal de woningcontroleur de netbeheerder onmiddellijk op de hoogte brengen van de situatie; hij noteert in het vak opmerkingen dat de netbeheerder werd verwittigd.

Het gebrek behoort tot categorie III als het een direct risico inhoudt voor de bewoners of voor het gebouw. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- Onveilige of op een onverantwoorde manier geplaatste installaties of toestellen, niet-conforme (gas)aansluitingen:
 - defecte of zwaar beschadigde (gas)toestellen
 - verkeerd gebruik van materialen voor gasleidingen en aansluitstukken
 - een verweerde elastomeren slang
 - een gaslek

- een lekkende stookolieleiding
- wachtleidingen van de gasinstallatie zijn niet afgedicht met een metalen dop
- Niet reglementaire of onverantwoorde opslag van vloeibare of gasvormige brandstoffen:
 - gasflessen geplaatst in de nabijheid van warmtebronnen
 - gebruik van soepele verbindingen die niet goedgekeurd zijn of niet aangesloten met aangepaste spanbeugels
 - lekkende recipiënten voor stookolie of petroleum in de woning
 - brandgevaarlijke opslag van vaste brandstoffen in het gebouw
- brandgevaar door vlamdoorslag bij schoorstenen

Het niet bereikbaar of niet afsluitbaar zijn van de watertoevoer (**rubriek 71**) wordt altijd gequoteerd onder categorie I, ongeacht de grootte of impact van de installatie. In geval van een lek in het pand moet de watertoevoer naar het lekkende gedeelte afgesloten kunnen worden. Aangezien lekken zich niet alleen binnenin een individuele woning kunnen voordoen maar ook in andere delen van het gebouw (gemeenschappelijke delen, gangen, trappen, kelders, enzovoort), is het vooral van belang dat de hoofdkraan van de watertoevoer voor het hele gebouw toegankelijk is.

De woningcontroleur quoteert het gebrek minstens in de volgende gevallen:

- de ruimte waar de hoofdkraan zich bevindt, is niet voor iedereen toegankelijk (bvb. niet iedereen heeft de sleutel van het lokaal, de trap ontbreekt, de deur heeft een extra slot, het lokaal bevindt zich in een apart toegankelijk deel van het gebouw)
- de ruimte waar de hoofdkraan zich bevindt, is voor alle bewoners toegankelijk maar de hoofdkraan zelf is niet veilig bereikbaar (bvb. kelder onder water, voorwerpen in de ruimte verhinderen dat de kraan bereikt kan worden)
- de hoofdkraan kan door iedereen veilig bereikt worden maar het is fysiek niet mogelijk de kraan te sluiten (bvb. de beweging van de hendel of kraan wordt gehinderd of is niet (voldoende) bereikbaar)

De woningcontroleur quoteert het gebrek niet als een bijkomende afsluitkraan per entiteit in een voor de bewoner toegankelijk gedeelte van de kelder, woning of gebouw geplaatst werd. Deze bijkomende afsluitkranen moeten zo dicht mogelijk bij de hoofdkraan geplaatst worden.

Wanneer iedere kring van de waterleiding afzonderlijk kan afgesloten worden, is dit uiteraard ook voldoende, hoewel dan een risico op waterschade blijft bestaan: bij een lek in het deel stroomopwaarts van het punt waar de kringen gesplitst worden, hebben de kranen op de aparte kringen immers geen effect. Het blijft dus de verantwoordelijkheid van de woningcontroleur om correct in te schatten of het toedraaien van de afsluitkraan het beoogde effect heeft in het betrokken pand, met name dat bij een lek in de waterleiding in het pand elke bewoner van het pand de watertoevoer kan afsluiten.

De woningcontroleur vindt **rubriek 81** aan als voor het gebouw een brandweerverslag of een rapport van de brandtoezichter is opgesteld waaruit blijkt dat het gebouw, of delen ervan, brandonveilig zijn. De woningcontroleur quoteert rubriek 81 niet wanneer het brandweerverslag gunstig is onder voorwaarden.

Bij een vermoeden van brandonveiligheid, terwijl geen brandweerverslag of rapport van een brandtoezichter voorhanden is, beschrijft de woningcontroleur in detail de elementen die vermoedelijk een brandgevaar inhouden in het vak opmerkingen. Daarmee adviseert men in feite de burgemeester om een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren. Aangezien het niet om de vaststelling van een gebrek gaat, volgt geen quotatie.

Voorbeelden van brandonveiligheid in dit verband zijn:

- de bereikbaarheid van het gebouw voor brandweerwagens is problematisch
- onvoldoende brandweerstand van structurele elementen (kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, vloeren, dakstructuur)
- ondeskundig gebruik van afwerkingsmaterialen (wand-, vloer- en plafondbekleding)
- onvoldoende brandweerstand tussenwanden
- onvoldoende brandweerstand trappen
- geen compartimentering en/of afscheiding woonentiteiten van andere inrichtingen (bv. publiek toegankelijke inrichtingen, gemeenschappelijke keuken, garage, stookplaats, ...) of gebouwen
- afwezigheid of onvoldoende brandweerstand van zelfsluitende deuren tussen twee compartimenten
- vlucht- en evacuatiewegen: onvoldoende evacuatiemogelijkheden in het gebouw, onoordeelkundige verdeling vlucht- of evacuatiewegen, onvoldoende breedte vlucht- of evacuatiewegen, afwezigheid buitentrap of –ladder, belemmering van vlucht- of evacuatiewegen (kasten, fietsen in de gangen, ...)
- afwezigheid branddetectiesysteem
- afwezigheid van brandbestrijdingsmiddelen (snelblussers, muurhaspels, ...)
- afwezigheid verluchttingsmogelijkheid of rookluik bovenaan trappenhuis
- afwezigheid veiligheidssignalisatie (pictogrammen, oriëntatieplannen) en veiligheidsrichtlijnen
- afwezigheid veiligheidsverlichting
- opstapeling ontvlambare producten of brandbare materialen, ook butaan- of propaanflessen
- afwezigheid van uitbatingsvergunning, brandpreventieverslag, onderhoudsattesten, keuringsverslagen (elektrische installatie, gasinstallatie, liften, ...)

Rubriek 82 handelt over de aanwezigheid van rookmelders. Het niet voldoen aan de rookmeldersverplichting is een gebrek categorie II, voldoende voor een ongeschiktheid.

De beoordeling van de aanwezigheid van rookmelders gebeurt zowel op het niveau van de woning als op gebouwniveau. In appartementsgebouwen moeten dus ook de gemeenschappelijke delen van voldoende rookmelders voorzien zijn.

Wat de gemeenschappelijke delen van een gebouw betreft, moeten er in twee gevallen rookmelders hangen:

- In een ruimte waarin zich een technische installatie bevindt

In een zolder of een kelder waarin zich een technische installatie bevindt, moet altijd een rookmelder worden aangebracht. Het is daarbij niet relevant of het gaat om een individuele kelder of zolder, dan wel een gemeenschappelijke ruimte. Met andere woorden: van zodra er een technische installatie aanwezig is, moet er hoe dan ook een rookmelder worden aangebracht.

‘Technische installatie’ wordt door de woningcontroleurs zo ruim mogelijk ingevuld: een technische installatie is een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw.

Voorbeelden van technische installaties in deze context zijn: zekeringkasten, meterkasten en hoofdschakelaars, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen, liftmachines, airco’s, ventilatie-units, verwarmingsketels, boilers, waterverzachters, enzoverder.

Zijn in deze context geen technische installaties: gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder.

Het Agentschap Wonen in Vlaanderen dringt er op aan dat er in elke ruimte met een vorm van technische installatie een rookmelder hangt.

We merken voor de volledigheid op dat alleen optische rookmelders toegelaten zijn. De rookmelder moet CE gemarkeerd zijn en voldoen aan de norm NBN EN 14604. Zowel een type met vervangbare batterij als een type voorzien van een niet-vervangbare batterij komt in aanmerking. Het toestel moet beschikken over een testknop.

- Kelders en zolders die rechtstreeks vanuit het appartement te betreden zijn

Voor zolders en kelders waarin er geen technische installatie aanwezig is, moet gekeken worden naar de wijze waarop die betreden kunnen worden. Is dat mogelijk vanuit het appartement zelf, zonder dat men daarvoor gemeenschappelijke delen moet doorkruisen, dan wordt de kelder of zolder specifiek voor de woningcontroles gezien als een deel van het appartement. Dan gaat het om een extra bouwlaag, die voorzien moet zijn van een rookmelder.

Het verhaal klinkt evenwel anders wanneer een zolder of kelder zonder technische installaties alleen te betreden valt via de gemeenschappelijke delen: dan is er geen rookmeldersverplichting. Zodra de individuele kelders enkel via de gemeenschappelijke delen te bereiken zijn, zijn rookmelders NIET verplicht.

De rookmeldersverplichting vervalt wanneer het gebouw of de woning over een centraal branddetectiesysteem beschikt.

Rubriek 82 wordt aangekruist in twee gevallen:

- Als het gebouw en de woning samenvallen: met andere woorden als het gaat om een ééngezinswoning
- In geval van appartementsgebouwen: als niet voldaan is aan de rookmeldersverplichting in de gemeenschappelijke delen (betreedbare kelders & zolders + ruimtes met technische installaties)

Op de verplichtingen inzake rookmelders in het appartement/de woning zelf staan we stil bij rubriek 261. Maar weet dat bij ééngezinswoningen een inbreuk wel degelijk wordt gequoteerd onder rubriek 82.

Enkele concrete voorbeelden:

- Als de zekeringkasten in een appartementsgebouw in de kelder hangen, dan is daar een rookmelder vereist.
- Als diezelfde zekeringkasten in de inkomhal op het gelijkvloers van het gebouw hangen, dan is daar een rookmelder vereist.
- Als de kelder in een appartementsgebouw een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, is er een rookmelder vereist, ook al is er in die kelder geen technische installatie aanwezig.
- Als er zich in een gemeenschappelijke kelderruimte individuele kelders bevinden, dan wordt dit als één kelder beschouwd, en volstaat één rookmelder.

De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning (of het gebouw) beschikt over een automatische branddetectie-installatie met centrale.

In **rubriek 83** quoteert de woningcontroleur enkel veiligheids- of gezondheidsrisico's die niet in de andere rubrieken voorkomen.

Het gaat om een restcategorie waarin bepaalde veiligheids- en gezondheidsrisico's gequoteerd worden, die niet in andere rubrieken thuisgebracht kunnen worden. Er kan dus veel onder vallen. Het moet wel gaan om gebreken met een direct veiligheidsrisico of die leiden tot mensonwaardige omstandigheden. Want, het betreft een gebrek categorie III.

Om het belang maar aan te geven: als voorbeeld werd in de toelichting verwezen naar de asbestproblematiek. Sinds 1 januari 2021 is de kans erg reëel dat de woningcontroleurs optreden bij vaststelbare aanwezigheid van asbest.

Het gebrek (categorie III) wordt aangekruist bij een ernstige bedreiging van de veiligheid of gezondheid van de bewoners en enkel als minstens gedeeltelijke ontruiming of buitengewone maatregelen nodig zijn om de woning terug veilig en gezond te krijgen. Het betreft in ieder geval de volgende gebreken:

- de woning is overspoeld door ongedierte
- de vloeren van de woning zijn bezaaid met uitwerpselen
- situaties met extreme beschadiging of vervuiling
- uit een attest van een deskundige blijkt dat in de woning ongebonden asbest aanwezig is
- in de woning zijn belangrijke of gevaarlijke hoeveelheden giftige stoffen aanwezig

4.6 DE BEOORDELING VAN DE WONING ZELF (DEEL C)

In deel C komen dezelfde drie blokken terug als in deel B. Alleen is de lijst aan mogelijke gebreken een stuk uitgebreider. De beoordeling van de kwaliteit in de woning zelf vormt logischerwijs het absolute focuspunt binnen het technisch verslag.

1. Omhulsel

Het 'omhulsel' van de woning omvat: (1) de daken of plafonds, (2) de buitenmuren/gemeenschappelijke scheidingsmuren, (3) ramen & deuren en (4) de onderste vloeren.

Daken of plafonds

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

102 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

categorie		
I	II	III



In **rubriek 101** onderzoekt de woningcontroleur vochtschade door insijpelend vocht via de daken of plafonds. Vochtschade die het gevolg is van condenserend vocht wordt gequoteerd in **rubriek 102**. De beoordeling gebeurt op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat. Ook vochtschade aan plafonds van tussenvloeren wordt hier gequoteerd. De beoordelingswijze voor de indeling in categorieën is gelijklopend aan de beoordeling van vochtproblemen aan het gebouw.



De oorzaak is duidelijk insijpelend vocht en de impact is beperkt tot een kleine zone en lichte gevolgschade op de muren. De schimmelvorming zal op termijn verergeren. Quotering onder categorie I is aangewezen.



Het lek via het dak heeft schade veroorzaakt over plafond, schuin dakvlak en deels ook op de muur. Bovendien is er schimmelontwikkeling op de houten gording. Deze elementen samen vereisen een quotering onder categorie II.

Z_101_III_01: quotering rubriek 101 in categorie III zeer ernstige schade aan het plafond van een keuken



Deze vier foto's tonen het plafond van keuken en eethoek dat zodanig is aangetast door insijpelend vocht dat grote delen van het pleisterwerk omlaag zijn gekomen. Schimmelgroei is op meerdere plaatsen aanwezig en er is gevolgschade op muren, met algengroei. Het is duidelijk dat deze ruimte niet meer bruikbaar is als keuken/eethoek, zodat quotering onder categorie III logisch is.



Het plafond van deze badkamer is zeer ernstig aangetast door condensatie en schimmelvorming. De schimmelvorming over een grote oppervlakte en de uitbreiding van de schade naar de muren vereisen een quotering onder categorie III.

Vermits het woningonderzoek de woning in principe vanuit de binnenkant beschouwt, wordt de schade steeds aan de plafonds (onderzijde van daken) gerelateerd. Enkel om het onderscheid tussen insijpelend of condenserend vocht te kunnen maken, kan het voor de woningcontroleur nodig zijn de buitenkant (dakbedekking of dakdichting en de daarbij horende aansluitingen) te bekijken.

Onder **rubriek 103** worden gebreken aan de afwerking van de daken en bovenste plafonds gevat. Het gaat over de noodzakelijke afwerking van de plafonds. Een plafond hoeft niet behangen of geschilderd te zijn. Op een ruwe constructie, zoals een systeemvloer uit potten en balken, mag echter wel een afwerking verwacht worden. Omgekeerd kan een ruw gestorte betonnen dakplaat wel onafgewerkt blijven. De term 'noodzakelijk' wordt geïnterpreteerd in functie van veiligheid en gezondheid. Indien het plafond zonder afwerking een negatieve invloed qua veiligheid en/of gezondheid heeft op het gebruik van de ruimte, dan wordt dit als gebrek genoteerd.

Mogelijke gebreken zijn:

- gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:
 - afgevalen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen;
 - scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen;
 - schade als gevolg van brand, vandalisme.
- ontbreken van de noodzakelijke afwerking in woonlokalen en sanitaire ruimten:
 - de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen;
 - ruwe gewelven, ruwe houten balkenlaag, onvolledig afgewerkte plafonds.

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door een uitdrogingsproces van pleisterwerk of randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.

Gebreken onder deze rubriek gelden als gebrek categorie I, ongeacht hoe ernstig de omvang of graad van het gebrek is. Indien de oorzaak van de schade stabiliteit of vocht is, dan gebeurt de quotatie niet in rubriek 103 maar in rubriek 11 voor stabiliteit en rubriek 101 of rubriek 102 voor vocht.

Als het stabiliteitsprobleem of het vochtprobleem opgelost is, maar er nog gevolgschade zichtbaar is dan wordt dit in rubriek 103 gequoteerd. Wanneer vochtschade duidelijk opgedroogd is, wordt dit niet gequoteerd maar enkel een bijkomende opmerking gemaakt.

Z_103_L_01: quotering rubriek 103 in categorie I:



De kunststof schrootjes hangen te sterk door, wellicht door een vroeger lek.

Indien het om een nog actief lek zou gaan, dan zou de schade enkel en alleen onder rubriek 101 gequoteerd worden.

Buitenmuren en gemeenschappelijke scheidingsmuren

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

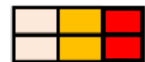
112 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig



Onder hoofdrubriek 11 worden dezelfde gebreken opgenomen voor de buitenmuren als onder hoofdrubriek 10 voor de daken en plafonds. Dezelfde principes gelden dan ook. We gaan er niet in detail op in (meer info in de technische handleiding zelf) maar hernemen wel nog enkele voorbeelden.

Z_111_IL_05: quotering rubriek 111 in categorie II



Via de dakgoot slaat vocht doorheen deze buitenmuur op de tweede verdieping. De ernst van de schade en de verspreiding van de schimmel vereisen een quotatie onder categorie II.

In deze situatie werd ook de parketvloer zodanig aangetast door het vocht, dat planken en plinten verwijderd werden. Er zal dus ook onder rubriek 131 of 132 gequoteerd worden.

Z_112_L_01: quotering rubriek 112 in categorie I: condenserend vocht met schimmelvorming



Op deze twee foto's zijn de kleine zwarte puntjes goed te zien, die de eerste tekenen van schimmelgroei zijn. Daardoor is quotering onder categorie I noodzakelijk. Ook achter het plafond is schade te verwachten, maar die is niet zichtbaar en kan dus ook niet gequoteerd worden.

Z_113_L_04: quotering rubriek 113 in categorie I: beschadigd pleisterwerk



Als gevolg van een vochttek is er ernstige schade aan het pleisterwerk op deze buitenmuur en rond het raam. De vochtschade aan het plafond is op het moment van de controle beperkt tot een opgedroogde vochtkring. Hiervoor zal enkel nog een bijkomende opmerking gemaakt worden onder rubriek 103.

Ramen en deuren

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen



In **rubriek 121** beoordeelt de woningcontroleur gebreken aan ramen en deuren. Alle invullingen van gevelopeningen met materialen verschillend van de gevelmaterialen worden hier onderzocht. In hoofdzaak zijn dit ramen en deuren. Ook andere soorten gevelsluitingen worden hier beoordeeld, zoals vulpanelen in houten planken, aluminium panelen, enzovoorts. Inkomdeuren van appartementen in gemeenschappelijke gangen en trappen, worden eveneens hier behandeld.

Het betreft een gebrek categorie I of II naargelang de algemeenheid van de tekortkomingen. Gebreken aan ramen en deuren die algemeen voorkomen in de woning, behoren tot categorie II. Dit betekent niet noodzakelijk dat alle ramen en deuren gebreken dienen te vertonen. De woningcontroleur maakt een inschatting of de impact van de gebreken algemeen is. Zo kan het voorkomen dat meerdere ramen

in één woonlokaal ernstige gebreken vertonen en een zodanige invloed hebben op de bewoning, dat quotatie onder categorie II nodig is, ook al zou het maar gaan om twee van de acht ramen.

Z_121_IL01: quotering rubriek 121 in categorie II



Dit raam is zodanig verweerd en beschadigd dat het niet meer geopend kan worden, zodat onder categorie II gequoteerd wordt. De afwezigheid van dubbele beglazing leidt ook tot quotatie onder rubriek 252.

Indien dit (opengaand) raam de enige verluchtingsmogelijkheid vormt in het achter-gelegen lokaal, dan zal ook onder de gepaste rubriek onder hoofdrubriek 22 gequoteerd worden.

Onderste) vloeren

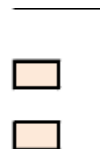
13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

DEKVLOER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



In hoofdrubriek 13 beoordeelt de woningcontroleur de onderste draagvloeren op het vlak van vochtschade in **rubriek 131** en op vlak van afwerking in **rubriek 132**. Het betreft de onderste vloer van de woning, ongeacht of deze vloer op volle grond, boven een kelder, of boven een andere woning ligt. De keldervloer wordt beoordeeld in rubriek 141. Indien de kelder echter geheel of gedeeltelijk als woonruimte of sanitaire ruimte gebruikt wordt, dan wordt de keldervloer wel als onderste draagvloer gezien. Op het vlak van stabiliteit wordt deze vloer beoordeeld onder deel B: Gebouw, in rubriek 41, samen met de eventuele andere draagvloeren.

In **rubriek 131** beoordeelt de woningcontroleur alle mogelijke vochtschade aan de onderste vloeren. Andere gebreken aan deze vloeren worden behandeld in **rubriek 132**. De woningcontroleur beoordeelt de zichtbare vochtschade visueel op basis van de ernst van het schadebeeld en het eventuele gezondheidsrisico dat hierdoor ontstaat, behalve die van zolders en kelders die niet voor bewoning bestemd zijn en die van bergplaatsen buiten de woning. Een gebrek onder deze rubriek wordt steeds in categorie I gequoteerd, wat de omvang van de schade ook is.

De woningcontroleur quoteert elke schimmelvorming en daarnaast effectieve en duidelijke vochtschade die het gebruik, het onderhoud of het comfort in minstens één ruimte ernstig hindert of vermindert. Een uitzondering vormt schimmelvorming; gezien het gezondheidsrisico wordt gequoteerd zodra schimmel zichtbaar is.

Voorbeelden zijn onder andere:

- plasvorming op (delen van) de vloer
- duidelijke vochtigheid op (delen van) de vloer
- schimmelvorming, hoe beperkt ook

Z_131_L01: quotering rubriek 131 in categorie I



Deze parketvloer is ernstig beschadigd als gevolg van vochtschade, zodat gequoteerd wordt onder categorie I.

Deze schade zou ook onder rubriek 132 kunnen gequoteerd worden, aangezien de initiële oorzaak in dit concrete geval bij de vochtschade van de buitenmuur ligt.

Enkel gebreken die de veilige beloopbaarheid en het normaal gebruik van de vloer in het gedrang brengen, worden gequoteerd, zoals:

- ernstig afgesleten of gebarsten vloerbedekking
- ernstige vervormingen, opbolling of verzakking van de vloerbedekking
- scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering of uitrafeling op meerdere plaatsen
- schade als gevolg van onder meer brand, vandalisme, ...
- de bestaande vloerbedekking werd geheel of gedeeltelijk verwijderd maar niet vervangen
- soepele vloerbekledingen zijn op meerdere plaatsen weggebroken
- onafgewerkte dekvloer of chape, tenzij de toplaag gefixeerd werd met vernis of coating, en geen verbrokkeling of stofvorming mogelijk is zoals bij ruwe beton, ruwe planken of platen
- de noodzakelijke plinten ontbreken geheel of gedeeltelijk

Gebreken die louter en alleen met afwerking van de onderste draagvloer te maken hebben, worden altijd gequoteerd in categorie I, ongeacht de ernst of omvang ervan.



De barsten in de vloer zorgen voor oneffenheden die de beloopbaarheid bemoeilijken.

De voeg tussen de vloer van de verschillende ruimten is gedicht met een ongeschikt materiaal en is niet afgedekt met een overgangsprofiel.

2. Binnenstructuur

Kelders

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig



In **rubriek 141** quoteert de woningcontroleur de kelder op het vlak van vochtschade. Het gaat in het bijzonder over vochtschade aan keldermuren of -vloeren, of de kelder onder water staat en of er huis- of kelderzwam aanwezig is.

Het betreft die kelders waar zich de gebruikelijke kelderfuncties bevinden, zoals berging en technische ruimte. Indien zich woonruimten in de kelder bevinden, worden deze niet onder hoofdrubriek 14 beoordeeld. De vereisten zijn dan deze van woonruimten en niet van kelders. Wanneer zich bijvoorbeeld een badkamer in de kelder bevindt, zal de stabiliteit onder rubriek 31 (dragende binnenmuren) en 41 (draagvloeren) beoordeeld worden, de vloer als onderste vloer (hoofdrubriek 13), de muren als binnenwanden (hoofdrubriek 15) en de badkamerfunctie onder installaties en comforteisen (hoofdrubriek 18).

Het gebrek behoort tot categorie I als hinder mogelijk is maar er geen risico bestaat op het vlak van veiligheid en gezondheid. De woningcontroleur houdt er rekening mee dat een kelder geen woonruimte is en dat de eisen niet dezelfde zijn als die voor een woonruimte. Er dient effectief en duidelijk vochtschade vastgesteld te worden, die het gebruik als kelder ernstig hinderen.

Tot categorie I behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- grote delen van de keldermuren vertonen vochtschade of doorslaand vocht
- op de keldervloer staan waterplassen
- beperkte schimmelvorming

Z_141_I_02: quoterings rubriek 141 in categorie I



De muren in deze kelder zijn vochtig en vertonen zoutuitslag maar er is geen water zichtbaar. De vloer is ook droog. Er wordt gequoteerd in categorie I.

Het gebrek behoort tot categorie II als een duidelijk risico bestaat dat de schade hoger in de woning uitbreidt of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- de vastgestelde schade heeft een grote impact op veiligheid en gezondheid
- de vochtschade maakt het normale gebruik van de kelder nagenoeg onmogelijk

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- er vloeit water doorheen de keldermuren
- de keldervloer staat geheel onder water (hoogte waterstand onbelangrijk)
- kelderzwam of huiszwam wordt aangetroffen

Z_141_II_02: quotering rubriek 141 in categorie II



De keldervloer staat volledig onder water en ook de onderste delen van de muren vertonen tekenen van vocht. De kelder is niet meer bruikbaar en de pomp is geen structurele oplossing. Er wordt gequoteerd onder categorie II.

De aanwezigheid van meters in een onder water staande kelder geeft altijd aanleiding tot bijkomende quotatie(s). In dit geval is de watermeter niet bereikbaar (rubriek 71 – cat. I), net zoals de gasmeter (rubriek 61 – cat. II) en is er risico op elektrocutie (rubriek 51 – cat. III).

Binnenwanden

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

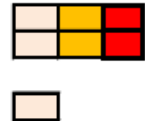
152 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig



Inzake de binnenwanden vinden we gelijkaardige rubrieken terug als voor de buitenwanden. Ter illustratie hernemen we hieronder de richtlijnen voor rubriek 151.

Het gebrek behoort tot categorie I als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- het heeft een beperkte omvang, maar er is een duidelijk nadelige invloed voor het gebruik van de ruimte
- er is beperkte hinder door het opstijgend of doorslaand vocht over minder dan 1/3 van de lengte van de muren
- er is hoogstens beperkt schimmel aanwezig, dit wil zeggen op een oppervlakte van minder dan 0.3 m²
- op korte termijn kan het een gebrek van categorie II worden

Z_151_I_02: quotering rubriek 151 in categorie I



Beperkte vochtschade door opstijgend vocht in één hoek van de woning, wellicht omdat bij de plaatsing van de elektriciteitsaansluiting de vochtkering in de binnenmuur beschadigd werd.

Er volgt ook een quotatie onder rubriek 51, categorie II, omdat er elektrocutiegevaar is (de stopcontacten en de hele zekeringkast zitten op een muur die vochtig is).

Het gebrek behoort tot categorie II als ernstige schimmelgroei op een oppervlakte van 0.3 – 3 m² aanwezig of als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning
- tussen 1/3 en 2/3 van de muren hebben zichtbare schade door doorslaand of opstijgend vocht, waarbij voor opstijgend vocht de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend is en niet de oppervlakte
- er is een duidelijke hinder voor het gebruik van de ruimte

Z_151_II_05: quotering rubriek 151 in categorie II



Deze binnenmuur in een leefruimte vertoont over de volledige lengte sporen van opstijgend vocht. De stijghoogte is beperkt dus wellicht gaat het om pleisterbruggen. De impact op het gebruik van de ruimte verantwoordt een quotering onder categorie II.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het heeft een grote omvang of impact op de binnenwanden van de woning
- tussen 1/3 en 2/3 van de muren hebben zichtbare schade door doorslaand of opstijgend vocht, waarbij voor opstijgend vocht de lengte waarover de schade zich voordoet bepalend is en niet de oppervlakte
- de ruimte is niet meer bruikbaar zonder risico voor veiligheid of gezondheid
- het gebrek is niet louter plaatselijk

Z_151_III_02: quotering rubriek 151 in categorie III



Migratie van zouten in een vochtige muur zorgt ervoor dat pleisterwerk wordt weggedrukt. De impact op de leefruimte wordt hierdoor groot, zodat quotering onder categorie III nodig is.

Deze situatie zal ook leiden tot een quotatie in rubriek 51 (of 195), omwille van de oxidatie van de koperen geleiders door de inwerking van vocht.

Rubriek 153 gaat over de noodzakelijke afwerking van de binnenmuren. Een binnenmuur hoeft niet behangen of geschilderd te zijn. Op een ruwe constructie, zoals bijvoorbeeld een muur uit niet gevoegd snelbouwmetselwerk, mag echter wel een afwerking verwacht worden. Omgekeerd kan een binnen zichtbare gevelsteen wel onafgewerkt blijven. De term 'noodzakelijk' wordt in het kader van de minimale woningkwaliteit geïnterpreteerd in functie van veiligheid en gezondheid. Indien de

binnenmuur zonder afwerking een negatieve invloed qua veiligheid en/of gezondheid heeft op het gebruik van de ruimte, dan wordt dit als gebrek genoteerd.

Als muurafwerking komen heel wat materialen in aanmerking, die op een verschillende manier kunnen aangebracht zijn (direct op de ruwbouw, via een lattenkader of als vrijdragende houtskeletwand:

- pleisterwerk (gips, kalk, leem, cementering, ...)
- schrootjes of lambrisering uit hout, kunststof, metaal, enz...
- plaatmateriaal zoals gipskarton, diverse houtsoorten, platen op basis van vezels, enz...
- wandtegels
- ...

Ook de binnendeuren en -ramen met hun afwerking vallen onder deze rubriek. Ze maken immers deel uit van de binnenwand. Dit behelst zowel het deurblad zelf, als de omkastingen, de afdeklijsten (meestal in hout of houtachtige materialen, soms ook gepleisterd) en het deurbeslag (kruk, slot, scharnieren, ...).

Soms komt het voor dat ruwbouw niet wordt afgewerkt; een zichtbare gevelsteen of netjes opgevoegd snelbouwmetselwerk zijn hiervan voorbeelden, net zoals een gebeitste of geschilderde OSB-plaat. Hier is technisch gezien geen sprake van een afwerking, maar toch kunnen zich ook hier gebreken voordoen op het niveau van afwerking (en niet van stabiliteit), die een quotatie verantwoorden onder deze rubriek.

Mogelijke gebreken zijn gebreken die te wijten zijn aan beschadiging, exclusief vochtschade, of verwerking:

- afgevallen of verwijderde bepleistering of bekleding op meerdere plaatsen
- scheuren, barsten, loskomende stukken, verpulvering op meerdere plaatsen
- schade als gevolg van brand, vandalisme, ...
- ernstige beschadigingen van binnendeuren en -ramen
- de bestaande afwerking werd verwijderd maar niet vervangen
- onafgewerkt metselwerk, ruwe houten bekledingen, onvolledig afgewerkte muren

Kleine barsten en scheuren, ontstaan door het uitdrogingsproces van de materialen zoals pleisterwerk of randvoegen bij gipsplaten, worden niet als gebrek gequoteerd.



Het zijn de ontbrekende afdeklijsten die de quotatie verantwoorden, omdat deze afwerking noodzakelijk is om veilig gebruik en correct onderhoud toe te laten. De deur zelf is niet noodzakelijk voor een berging.

Tussenvloeren

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



DEKVLOEREN

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt



Bij deze hoofdrubriek staan we niet gedetailleerd stil. We verwijzen in deze naar de principes die bij gelijkaardige eerdere rubrieken aan bod zijn gekomen en naar de toelichting in de technische handleiding.

Trappen, overlopen en borstweringen

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt



Rubriek 171 is gericht op de veiligheid en het gebruikskomfort van alle trappen binnenin de woning. Het betreft elk type van trap, zowel huistrappen als korte verbindingstrappen, trappen naar mezzanines en hoogslapers, met inbegrip van de leuning, overloop en borstweringen.

Trappen die toegang geven tot de woning, buitentrappen en gemeenschappelijke trappen worden beoordeeld in rubriek 232.

Mogelijke gebreken zijn:

- aantasting van de stabiliteit door houtrot, extreme slijtage, schimmel, corrosie, verbrokkeling, breuk, schimmel
- ontbreken van de leuning van de trap of de overloop
- gebreken aan de leuning of de overloop, zoals beschadigde of ontbrekende spijlen, losstaande of onveilige leuning
- ongelijke aantreden of optreden in eenzelfde trap
- te smalle trap
- te steile trap
- ernstige fouten aan het loopvlak, zoals grote oneffenheden, niet-horizontale treden, uitgesleten treden, beschadigde of ontbrekende afwerkingen en vervormingen
- onvoldoende vrije hoogte op de looplijn
- onvoldoende valveiligheid van de leuning en de borstweringen op de overlopen

De woningcontroleur quoteert trappen met aanhorigheden die niet aan de volgende vereisten voldoen:

- een veilige evacuatie met een minimale vrije doorgangsbreedte van 60 cm is mogelijk
- de trap is veilig en comfortabel en is niet gevoelig steiler dan 45° of de hoogte van de optrede is niet gevoelig groter dan de diepte van de aantrede
- de vrije hoogte, gemeten vanaf de trapneus verticaal omhoog tot aan de bovenliggende hindernis, is niet gevoelig kleiner dan 180 cm
- borstweringen rond overlopen en trapleuningen voldoen aan volgende vereisten:
 - de hoogte ervan bedraagt minstens 75 cm

Als de hoogte van de borstwering vanaf het vloerniveau geen 75 cm bedraagt, wordt sowieso gequoteerd. Maar ook al voldoet de hoogte, worden toch ook steeds de andere vereisten onderzocht.

- zij zijn stevig en zijn ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie

De borstwering vormt een stevige constructie en bestaat uit materialen die op lange termijn voor dit gebruik geschikt zijn. De onderdelen en de dimensionering zijn van die aard dat de borstwering niet doorhangt en de beweging ervan beperkt is. De interne samenhang van de onderdelen is stevig en de daarvoor gebruikte materialen zorgen voor een stabiele verbinding op lange termijn.

De verbinding van de borstwering aan het gebouw is stevig en heeft de vorm van een verankering (keilbouten, chemische ankers, e.d.), eerder dan van een bevestiging (schroeven e.d.). De verankering gebeurt in de ruwbouwconstructie. Als de borstwering verbonden is met het raam zelf, dan is deze verbinding constructief, t.t.z. ze voldoet aan de technische mogelijkheden van het raamprofiel. In alle geval moet de borstwering goed vast zitten.

- de onderste helft is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen

Het grootste risico bestaat uit het onder de borstwering door rollen of glijden, bijvoorbeeld na een val of struikeling, omdat de grootte van de opening de doorgang van een persoon toelaat en/of er geen plint of opstand aanwezig is. De opening onderaan de borstwering mag dus niet zo groot zijn dat een persoon er onder door kan rollen, vallen of glijden.

Borstweringen waar zich onderaan een gemakkelijke opstap bevindt, waar het neerzetten van een voet een spontane, natuurlijke houding kan zijn, kunnen op onderstaande manier beoordeeld worden. Als iemand makkelijk de voeten kan plaatsen op het onderste deel van de borstwering (max. 20 cm hoog), moet er nog altijd 75 cm hoogte zijn tussen dat onderste deel en de bovenkant van de borstwering. Nog hoger klimmen kan als een moedwillige daad van beklimmen gezien worden, wat zeker geen normaal voorzienbaar gebruik is.

- eventuele openingen in de bovenste helft zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen

Hier is het risico op een val kleiner, omdat de doorgang van een persoon doorheen de bovenste helft van een borstwering doorgaans een bepaalde handeling vereist. Zelfs bij openingen die een risico zouden vormen onderaan de borstwering zal de verdeling van de (stevige) borstwering zelf ervoor zorgen dat er accidenteel niemand doorheen de bovenste helft van de borstwering valt. De openingen in de bovenste helft mogen dus groter zijn dan onderaan.

- indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd

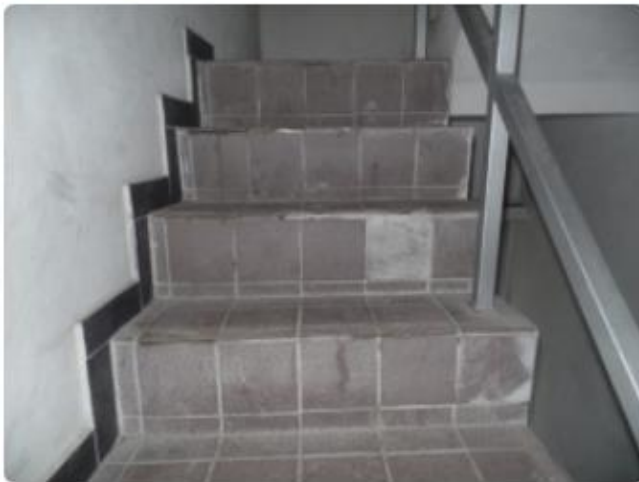
De nabijheid van een trap betekent meestal een verhoging van het risico van een ontbrekende of gebrekkige borstwering.

Omgekeerd kunnen andere elementen (bredere muur, brede borstwering, ...) het risico ook beperken. Het geheel van de situatie telt door.

Het gebrek behoort tot categorie I als het een licht gebrek is dat in beperkte mate de veiligheid en het gebruikscomfort beïnvloedt, maar dat wel verholpen moet worden, om het risico op lichte kwetsuren te vermijden. Tot categorie I behoren in ieder geval volgende gebreken:

- beperkte gebreken aan trap of leuning zoals een enkele oneffen trede onderaan de trap, een leuning die onderaan iets te ver begint
- iets te smalle trap
- een keldertrap is te steil of is niet voorzien van een leuning of handgreep
- het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar

Z_171_L_03: quotering rubriek 171 in categorie I



De ontbrekende tegel op de tegentrede en de loskomende tegels zijn de reden voor quotatie. De leuning is relatief open, maar voldoet.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- Het is een ernstig gebrek dat in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloedt, maar geen onmiddellijk gevaar betekent
- Het veilig belopen van de trap vergt een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- in een overbrugbare zone van de trap zijn treden beschadigd of ontbrekend
- een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt
- leuningen of borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden
- beschadigde of deels losgekomen trapbekledingen
- een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap

Z_171_II_10: quotering rubriek 171 in categorie II



Het ontbreken van een leuning langs een trap leidt tot een gevaarlijke situatie omdat iemand van een aanzienlijke hoogte zijdelings naast de trap kan vallen. Daarom wordt dit steeds in categorie II gequoteerd.

Gebreken van categorie III zijn zeer ernstige gebreken die leiden tot onbewoonbaarheid. Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- het vormt een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners en gebruikers
- het belopen van de trap of het betreden van zijn directe omgeving is niet mogelijk zonder grote behoedzaamheid

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- ontbrekende trap naar woonfunctie of kelder
- meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden
- combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap zoals te steil, losse trapbekleding, wankel leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is

Z_171_III_08: quotering rubriek 171 in categorie III: Ontbrekende trapleuning en borstwering



Een touw als handgreep wordt niet aanvaard, omdat er teveel beweging mogelijk is. Bij een vrijstaande trap is een vaste leuning met onderverdeling aan beide zijden aangewezen. Bovenaan ontbreekt een stukje borstwering. Deze situatie is zeer onveilig.

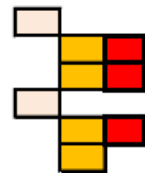
3. Installaties en comforteisen

Vooraleer in te gaan op de eisen is het belangrijk om de aandacht te vestigen op twee algemene principes. Vooreerst zal de woningcontroleur sanitaire functies en de keuken als afwezig beschouwen wanneer ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm. Ten tweede is het belangrijk dat de technische installaties naar behoren functioneren. Werken ze niet of zijn ze niet geïnstalleerd 'volgens de regels van de kunst', dan zullen ze als niet-bestaand worden beschouwd. Dit resulteert telkens in de zwaarste vorm van gebrek, zijnde een gebrek categorie III.

Sanitair/keuken

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181	lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)	met gebreken
182	gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)	met gebreken / niet aanwezig
183	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig
184	badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij	
185	privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning	met gebreken / niet aanwezig
186	Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie.	



De beoordeling van de sanitaire functies en keukenfunctie betreft:

- de hoogte van het lokaal waarin de functie is ingericht
- de aanwezigheid van drinkbaar leiding-, grond-, put- of regenwater in de keukenfunctie en een volledig leidingnet dat bestaat uit materialen die bestemd zijn voor waterverdeling, waarbij loden leidingen niet toegestaan zijn voor de aanvoer van drinkwater en het geheel hygiënisch is
- de aanwezigheid en bruikbaarheid van de nodige toestellen in de diverse functies

Een keukenfunctie is niet aanwezig als aan één van de volgende vereisten niet is voldaan:

- er is een gootsteen geplaatst: een stenen, metalen of kunststof spoelbak met ruimte voor een afdruipek of werkblad
- het leiding- of putwater in de keuken is geschikt voor consumptie, al dan niet door tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen
- het leidingnet voor drinkwater na de watermeter bestaat uit materialen geschikt voor waterverdeling waarbij loden leidingen zijn niet toegestaan
- het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem
- er is voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen

Als een of meerdere van deze voorwaarden niet vervuld is of zijn, wordt de keukenfunctie beschouwd als zijnde niet aanwezig.

In **rubriek 181** beoordeelt de woningcontroleur de lavabo in de woning. Indien de lavabo beschadigd is of gebreken vertoont, wordt deze rubriek aangevinkt. De woningcontroleur beoordeelt rubriek 181

in samenhang met rubriek 182 en quoteert gebreken aan de lavabo enkel als ook de gootsteen ontbreekt of als de gootsteen in die mate gebreken vertoont dat hij als onbestaand wordt beschouwd.

Mogelijke gebreken aan de lavabo zijn:

- er is geen reukafsluiter
- de reukafsluiter is niet correct geplaatst
- de toevoer- of afvoerleidingen lekken
- de lavabo is fysiek niet aanwezig of zodanig beschadigd dat hij niet meer bruikbaar is
- de lavabo is niet aangesloten op de watertoevoer
- de lavabo is niet aangesloten op een afvoerleiding naar de afvoerinstallatie
- de lavabo vertoont een beperkte maar hinderlijke beschadiging
- de lavabo hangt los van de muur
- er is geen warmwatervoorziening aangesloten op de lavabo of deze is defect

Deze gebreken worden ook gequoteerd wanneer er in de woning nog andere, wel correct functionerende lavabo's aanwezig zijn.

Z_181_I_03: quotering rubriek 181 in categorie I



De lavabo is zodanig beschadigd dat hij niet meer als dusdanig gebruikt kan worden. Er wordt gequoteerd onder cat. I, indien in de woning ook geen gootsteen aanwezig is.

Op de foto is ook te zien dat de douche gebreken vertoont, zodat ook onder rubriek 183 onder cat. II gequoteerd zal worden.

Een gootsteen en de kookmogelijkheid zijn essentieel in elke woning. Indien een gootsteen of kookmogelijkheid ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt **rubriek 182** aangevinkt.

In de woning moet een (al dan niet aparte) ruimte zijn waar kookmogelijkheid is. De woning beschikt enkel over een kookmogelijkheid indien het lokaal met de keukenfunctie bereikbaar is via interne doorgangen in de woning zonder gebruik te moeten maken van de buitenomgeving.

Een keukenfunctie is alleen aanwezig als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is een gootsteen geplaatst: een stenen, metalen of kunststof spoelbak met ruimte voor een afdruipek of werkblad
- het leiding- of putwater in de keuken is geschikt voor consumptie, al dan niet door tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen
- het leidingnet voor drinkwater na de watermeter bestaat uit materialen geschikt voor waterverdeling
- het systeem is via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem
- er is voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen

Als een of meerdere van deze voorwaarden niet vervuld is of zijn, wordt de keukenfunctie beschouwd als zijnde niet aanwezig. De keukenfunctie is (ook) niet aanwezig als geen enkele vorm van energietoevoer zoals gas of een geaard stopcontact, aanwezig is om een kooktoestel aan te sluiten. Het gebruik van toestellen op propaan of butaan komt enkel in aanmerking als de nodige ruimte beschikbaar is om het toestel en de gasfles veilig te kunnen plaatsen.

Het gebrek behoort tot categorie II, als het toestel gebreken vertoont maar bruikbaar blijft. Het gebrek behoort tot categorie III als een gootsteen in de woning niet aanwezig is, of als de gebreken aan de gootsteen zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is.

Een gootsteen is niet aanwezig in elke van de volgende gevallen:

- het toestel is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of is zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is
- het toestel is niet aangesloten op de toevoer van drinkwater
- het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding
- er is geen reukafsluiter aanwezig

De gootsteen vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- het toestel vertoont een beperkte, hinderlijke beschadiging
- er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het toestel of deze is defect
- de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt
- de reukafsluiter is niet correct geplaatst
- één of meerdere van de toevoerleidingen lekken
- er zijn loden toevoerleidingen aanwezig (hier wordt enkel gekeken naar de toevoerleidingen tot aan de meter)



Er is een gootsteen met toevoer koud water, maar warm water ontbreekt. Dit wordt gequoteerd als een gebrek van categorie II.

Z_182_III_01: quotering rubriek 182 in categorie III



Er is weliswaar een gootsteen zichtbaar, maar omdat die zodanig verzakt is dat het toestel niet meer bruikbaar is, wordt dit beschouwd als een niet-aanwezig toestel. Bijgevolg wordt dit gebrek gequoteerd onder categorie III.

Een lig-, zit-, of stortbad is een essentieel onderdeel van elke woning. Indien dit ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont, wordt **rubriek 183** aangevinkt. Een lig-, zit- of stortbad met gebreken behoort tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft. Het ontbreken van een bad, of gebreken daaraan die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is, zijn gebreken van categorie III.

Een badkamerfunctie is niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

- het lig-, zit- of stortbad, is fysiek niet aanwezig binnen in de woning of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is
- de badkamerfunctie is niet bereikbaar zonder betreden van de buitenomgeving
- het bad is niet aangesloten op de watertoevoer met zowel koud als warm water
- het bad is niet aangesloten op een afvoerleiding
- er is geen reukafsluiter aanwezig

Een badkamerfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- het lig-, zit- of stortbad vertoont een ernstige beschadiging vertoont maar is wel bruikbaar
- er is geen warmwatervoorziening aangesloten op het bad of deze is defect
- de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt
- de reukafsluiter is niet correct geplaatst
- een of meerdere van de toevoerleidingen lekt

Z_183_II_01: quotering rubriek 183 in categorie II



Het ligbad is ernstig beschadigd en bij gebruik zijn kwetsuren mogelijk; er wordt gequoteerd onder categorie II.

Er zal bovendien gequoteerd worden voor de gebrekkige afwerkingen (binnenwanden onder rubriek 153, vloeren onder rubriek 162) en voor de schimmelvorming op de muur achteraan het bad onder rubriek 152.

Z_183_III_02: quotering rubriek 183 in categorie III: badkamerafvoer ontbreekt



De afvoer van de badkamer op de verdieping is niet aangesloten op de huisriolering. Dit ernstig gebrek maakt dat de daarop aangesloten toestellen in de badkamer (ligbad en lavabo) onbestaande zijn. Dit leidt tot onbewoonbaarheid en dus quotatie onder categorie III. Indien geen enkele afvoerleiding op de riolering is aangesloten, zijn alle sanitaire functies en de keukenfunctie afwezig en wordt zowel onder rubriek 182, 183 als 185 een gebrek van categorie III aangevinkt.

Om een minimaal thermisch comfort te bieden, moet de badkamerfunctie ondergebracht zijn in een vorstvrij en verwarmbaar lokaal zodat ze het ganse jaar door bruikbaar is. Is dit niet het geval, dan wordt **rubriek 184** aangevinkt.

Een ingesloten badkamer wordt als vorstvrij beschouwd. Dat er geen verwarming is of geen bijverwarming correct kan worden aangesloten is geen reden tot quotering. Als een badkamer onder een niet-geïsoleerd dak ligt, betekent dit niet automatisch dat de ruimte niet vorstvrij zou zijn: indien de badkamer binnen het volume van de woning ligt en grenst aan andere lokalen, dan wordt de badkamer beschouwd als vorstvrij en verwarmbaar. Als een stortbad zich in een aanbouw achter de woning bevindt en afgedekt is met golfplaten, dan is de ruimte niet vorstvrij en verwarmbaar.

Indien een badkamer enkel via een buitenruimte bereikbaar is, wordt steeds gequoteerd in categorie III van rubriek 183. Wanneer rubriek 184 wordt aangevinkt, is quotatie onder de rubrieken betreffende energetische prestatie nog mogelijk (251 voor de dakisolatienorm en 252 voor de dubbelglasnorm).



Deze douchecabine is niet vorstvrij in de woning opgesteld: het bijgebouw is weliswaar rechtstreeks bereikbaar, maar het dak in golfplaten en de muur in betonplaten bieden amper bescherming tegen de koude. Daarom wordt gequoteerd onder categorie I.

Ook al zou hier een verwarmingsmogelijkheid aanwezig zijn, blijft de opstelling niet vorstvrij.

In **rubriek 185** wordt onderzocht of het toilet ontbreekt, beschadigd is of gebreken vertoont. Ook aan de ruimte waarin het toilet zich bevindt, worden eisen gesteld. Zo is het belangrijk dat, om geurhinder en andere ongemakken te voorkomen, de ruimte waarin het toilet staat opgesteld, volledig afgescheiden is van ruimtes met woon- of keukenfunctie. Zo niet wordt rubriek 186 aangekruist. Slechts één functionerend toilet in of aansluitend bij de woning is vereist.

Gebreken aan het toilet behoren tot categorie II, zolang het toestel bruikbaar blijft. Het ontbreken van een toilet in of bij de woning, of gebreken aan dat toilet die zo ernstig zijn dat het toestel niet meer bruikbaar is, zijn gebreken van categorie III.

De woningcontroleur quoteert een toilet als niet aanwezig in elk van de volgende gevallen:

- het sanitaire toestel is fysiek niet aanwezig of zodanig beschadigd dat het niet meer bruikbaar is
- het toilet bevindt zich niet in of aansluitend bij de woning, zodat de bewoner het droog kan bereiken
- het toestel wordt gedeeld met een publiek toegankelijke plaats
- het toestel is niet aangesloten op de watertoevoer
- het toestel is niet aangesloten op een afvoerleiding
- er is geen reukafsluiter aanwezig

De toiletfunctie vertoont gebreken in elk van de volgende gevallen:

- het toestel een ernstige beschadiging vertoont maar nog bruikbaar is
- de reukafsluiter of de afvoerleiding lekt
- de reukafsluiter niet correct is geplaatst
- de toevoerleiding lekt
- het spoelmechanisme is defect

Z_185_II_01: quotering rubriek 185 in categorie II: Spoelmechanisme beschadigd



Het spoelmechanisme is beschadigd, zodat niet meer automatisch gespoeld en bijgevuld wordt.



Het toilet is niet aangesloten op een watertoevoer, zodat niet op een normale manier kan doorgespoeld worden. Het toilet wordt daardoor beschouwd als zijnde niet aanwezig, wat wordt gequoteerd onder categorie III.

Rubriek 186 wordt aangekruist als het toilet niet in een ruimte geplaatst is die volledig is afgescheiden van ruimtes met een keuken- of een woonfunctie. Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 186 zijn:

- het toilet staat vrij opgesteld in een woonlokaal of keuken
- een wand tussen de toiletruimte en de woon/keukenfunctie ontbreekt
- een wand tussen de toiletruimte en de woon/keukenfunctie vertoont openingen
- de deur van de toiletruimte ontbreekt
- de deur sluit de toiletruimte onvoldoende af
- de deur zelf sluit niet voldoende af



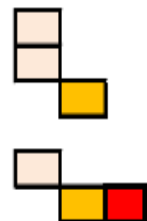
Het toilet staat zonder enige vorm van afscherming in de keukenruimte/leefruimte opgesteld, wat leidt tot een quotatie onder categorie II.

Verluchting is in deze ruimte(n) duidelijk ook problematisch zodat ook quotatie onder rubrieken 224 en 226 nodig is.

Elektriciteit

19 ELEKTRICITEIT

- 191 geen stopcontact in de functie leefkamer
- 192 geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties
- 193 geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen
(zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)
- 194 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie



In hoofdrubriek 19 beoordeelt de woningcontroleur de elektrische installatie binnen de woning op het vlak van minimale comfortvereisten voor de bewoners en veiligheid. Vastgestelde gebreken die mogelijk een invloed hebben buiten de woning worden in rubriek 51 gequoteerd.

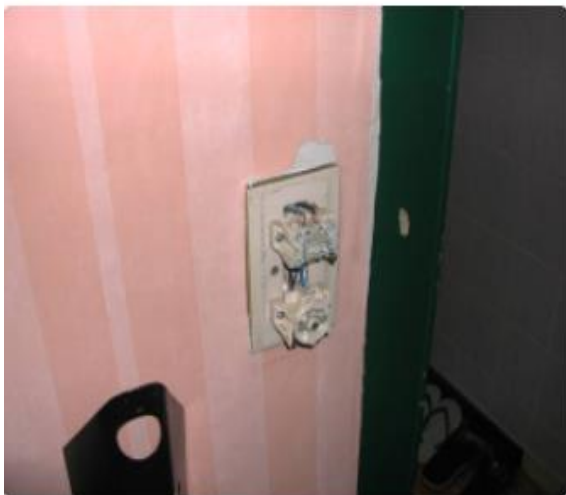
In **rubriek 191** wordt onderzocht of er minimaal één stopcontact in de leefkamer aanwezig is. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit als gebrek aangevinkt. Een niet-functionerend stopcontact of een stopcontact dat niet volgens de regels van de kunst is geplaatst, wordt als onbestaand beschouwd.

Het stopcontact in de leefkamer hoeft niet geaard te zijn. Uiteraard legt dit wel een beperking op het gebruik, zeker indien dit effectief het enige stopcontact in de leefkamer is. Als toestellen van categorie I aangesloten zijn op een niet-geaard stopcontact wordt dit als gebrek onder rubriek 51 of rubriek 195 gequoteerd. Er is dan immers een risico op elektrocutie.

Een belangrijk detail is dat de aanwezigheid van het stopcontact voor de functie van belang is, eerder dan voor de ruimte. Indien bijvoorbeeld de slaapfunctie ook in de leefkamer is ondergebracht, dan zijn minstens twee stopcontacten noodzakelijk. Zowel de functie leefkamer als de slaapfunctie hebben immers een stopcontact nodig. Het is daarbij van belang dat elk stopcontact wel degelijk dienstig en bruikbaar is voor de functie waar het bij hoort.

Gebreken onder deze rubriek vallen altijd onder categorie I. Dit zijn lichte gebreken die het gebruikscomfort beïnvloeden en die verholpen moeten worden.

Z_191_L_01: quotering rubriek 191 in categorie I



Indien dit het enige stopcontact is in de leefkamer, dan is het onbestaand: een deel van de behuizing ontbreekt waardoor het niet veilig bruikbaar is en dus als niet bestaand wordt beschouwd.

Bovenop de quotatie onder rubriek 191 zal dit ook onder rubriek 194 (het lichtpunt ontbreekt want de schakelaar voldoet niet) en onder rubriek 195 of 51 (risico op elektrocutie) gequoteerd worden. De naakte geleiders onder spanning zijn aanraakbaar.

Rubriek 192 wordt aangekruist als er niet minimaal één stopcontact in de slaapkamer aanwezig is. Net zoals onder rubriek 191 wordt een niet-functionerend stopcontact of een stopcontact dat niet volgens de regels van de kunst is geplaatst als onbestaand beschouwd. Het stopcontact hoeft niet geaard te zijn. Wederom: als toestellen van categorie I aangesloten zijn op een niet-geaard stopcontact wordt dit onder rubriek 51 of rubriek 195 gequoteerd, wegens het bestaan van een risico op elektrocutie.

Z_192_I_02: quotering rubriek 192 in categorie I



indien dit het enige stopcontact is in de slaapkamer, dan is het onbestaand: de voeding loopt via een te dunne bekabeling, waardoor het stopcontact niet veilig is en dus als onbestaand wordt beschouwd.

Bovenop de quotatie onder rubriek 192 zal dit onder rubriek 51 (risico op brand) gequoteerd worden. De draden kunnen oververhitten en stof en hout zijn makkelijk brandbaar.

In **rubriek 193** onderzoekt de woningcontroleur of het minimale comfort van twee vrije geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keuken aanwezig is. Is dat niet het geval, of werkt een stopcontact niet, dan wordt deze rubriek aangevinkt. Ook indien de installatie niet conform de voorschriften is uitgevoerd, wordt dit gequoteerd. Gebreken onder deze rubriek vallen altijd onder categorie II.

In de keuken is het belangrijk dat de twee stopcontacten geaard zijn, omwille van het frequent gebruik van toestellen categorie I. Om vast te stellen of aarding aanwezig is, wordt een meettoestel gebruikt.

In geval van een open keuken zijn er twee vrije geaarde stopcontacten nodig in de open keuken zelf. Omgekeerd zal een derde stopcontact in de open keuken niet in aanmerking komen als een stopcontact in de leefruimte (rubriek 191).

De geaarde vrije stopcontacten moeten bruikbaar en bereikbaar zijn. Een stopcontact dat zich in een kast of achter een wandmeubel bevindt, komt niet in aanmerking. 'Bereikbaar' betekent dat de stopcontacten boven het aanrecht of in de onmiddellijke nabijheid moeten zitten. Een stopcontact op 15cm boven de vloer naast de keukenkasten is nutteloos en leidt tot gevaarlijke situaties. De meeste keukentoestellen hebben korte draden, precies om het risico op ongevallen te vermijden.

Een stopcontact is bruikbaar als er geen vast elektrisch toestel op aangesloten is. Het komt vaak voor dat er meerdere geaarde stopcontacten zijn, maar dat sommige in gebruik zijn door bepaalde toestellen. Ook al lijkt een toestel op een aanrecht soms een vaste plaats in te nemen, betekent dit niet automatisch dat dit een vast toestel is.

Voorbeelden van vaste keukentoestellen zijn:

- een noodzakelijk kookfornuis, tenzij een fornuis op gas kan geplaatst worden
- toestellen die in de keuken aanwezig zijn, al dan niet ingebouwd: dampkap, koelkast, oven, vaatwas, boilertje, diepvries, elektrische verwarming
- toestellen die ingebouwd zijn in de keuken: microgolf, koffiezet, frietketel, grill, steamer

Voorbeelden van losse keukentoestellen, ook al lijkt het toestel een 'vaste' plaats op het aanrecht te hebben: koffiezetapparaat, microgolfoven, brooddoventje, keukenrobot en broodrooster.

Z_193_II_03: quotering rubriek 193 in categorie II



Er is slechts één geaard stopcontact zodat gequoteerd wordt. Het gebruik van verdeelstekkers zoals hier, is niet toegestaan.

Z_193_II_04: quotering rubriek 193 in categorie II



Een stekkerdoos kan niet instaan voor het leveren van twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie, ook al is de stekkerdoos vastgeschroefd boven het aanrecht.

Deze situatie kan voor brand zorgen: hoewel deze stekkerdoos er stevig uitziet en geaard lijkt te zijn, is de bekabeling in stekkerdozen soms dunner dan 2,5 mm². Indien via de stekkerdoos toestellen met groot verbruik (oventje, vaatwas, kookplaat, ...) gevoed worden, kan de draad oververhit raken en brand ontstaan. Ook rubriek 51 zal dus aangevinkt worden.

In **rubriek 194** wordt nagegaan of er een lichtpunt aanwezig is in de leefkamer, de keuken en de slaapkamers, alsook de badkamer en het toilet. Het is niet noodzakelijk dat er effectief een lamp is, maar de lichtkring, bestaande uit een schakelaar die minstens een fitting of armatuur kan bedienen, moet aanwezig zijn. Zodra de bedrading eindigt op een kroonsteentje, is het lichtpunt aanwezig.

In een grote ruimte of bij een onregelmatige vorm kan een extra lichtpunt noodzakelijk zijn. In een L-vormige leefruimte kan het zijn dat een deel van de ruimte niet verlicht wordt door een centraal lichtpunt. In zo'n geval is een of meerdere extra lichtpunt(en) noodzakelijk. De norm stelt immers dat de ruimte voldoende verlicht moet worden. Soms wordt een kleinere ruimte onvoldoende verlicht door een enkel lichtpunt in een hoek. Ook dan is een bijkomend lichtpunt noodzakelijk.

In **rubriek 195** onderzoekt de woningcontroleur de veiligheid van de elektrische installatie op het vlak van elektrocutiegevaar, specifiek binnen in de woning. De vastgestelde indicaties kunnen dus enkel en alleen een gevaar opleveren voor de gebruikers van de woning zelf. Deze hebben geen weerslag op het gebouw en hebben alleen een quotering binnen de betreffende woning tot gevolg. Het gaat onder deze rubriek dus enkel over lokaal gevaar op elektrocutie (en niet op brand).

De te beoordelen onderdelen zijn identiek aan deze voor rubriek 51, met dien verstande dat het risico op elektrocutie zich onder deze rubriek enkel binnen de beschouwde woning voordoet.

Alle gebreken onder deze categorie zijn per definitie ernstige gebreken die een groot risico inhouden voor de bewoners van de woonentiteit.

Voorbeelden van gebreken categorie II:

- geel-groene geleiders worden als stroomvoerende geleider gebruikt
- beschermingsgeleider van onvoldoende doorsnede
- het verdeelbord of de verdeelkast van de woning ontbreekt of is niet bereikbaar (opgelet: ook moeilijk bereikbaar betekent nog steeds bereikbaar; een kast die boven een deur net onder het plafond hangt, is nog steeds bereikbaar)
- leidingen die niet meer in gebruik zijn, zijn niet verwijderd en kunnen terug aangekoppeld worden
- er is geen of een onvoldoende verliesstroominrichting; de richtlijn is van toepassing voor nieuwe en oude elektrische installaties
- stopcontact met randaarding
- wasmachines die opgesteld zijn in beschermvolume 2 rond bad of douche (zie specifieke voorschriften voor vochtige lokalen)
- loszittende schakelaars of stopcontacten, zelfs zonder aanraakbare delen onder spanning
- stopcontact met aardingspen maar niet verbonden met de aardingsinstallatie

Z_195_II_01: quoterig rubriek 195 in categorie II



Ook in oude situaties (van voor 1981) is minimaal een differentieelschakelaar van 300 mA noodzakelijk bij het begin van de installatie.

Voorbeelden van gebreken categorie III zijn onder andere (niet-limitatief):

- Geen bescherming tegen rechtstreekse aanraking (elektrocutiegevaar):
 - schakelaars, laagspanningsborden en contactdozen waar rechtstreeks contact met de delen onder spanning mogelijk is
 - messchakelaars
 - niet afgeschermd draden onder spanning
- Geen bescherming tegen onrechtstreekse aanraking (elektrocutiegevaar) :
 - aardingsinstallatie ontbreekt geheel

- aardingsinstallatie ontbreekt gedeeltelijk en op dit deel van de installatie zijn toestellen van klasse I aangesloten
- Geen bescherming tegen overstroom (brandgevaar):
 - verzwaarde of herstelde zekeringen
 - de geleiders hebben een te kleine doorsnede
 - de installatie is onvoldoende beveiligd (de nominale stroom van de zekering is te groot voor de doorsnede van de geleider).

Z_195_III_01: quotering rubriek 195 in categorie III: elektrocutiegevaar

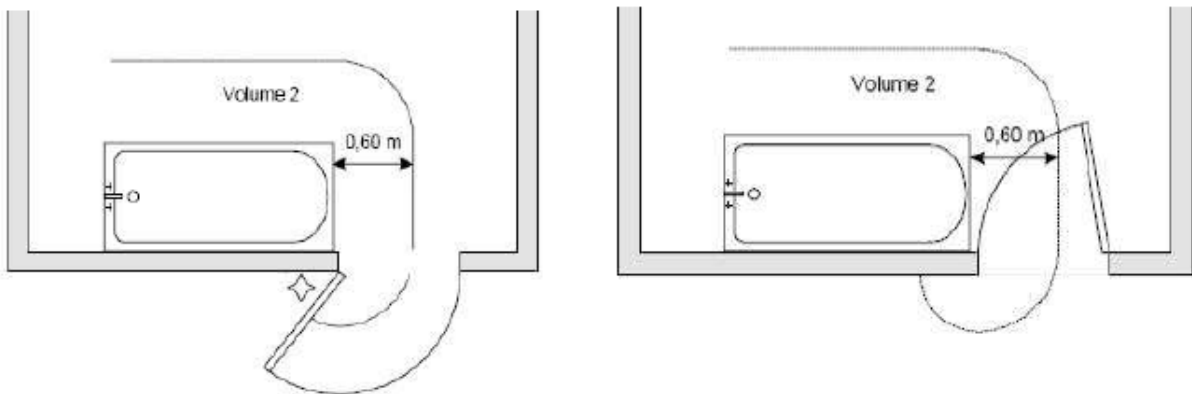


Een lange lijst gebreken: losse draadeinden onder spanning, geen differentieelschakelaar 300 mA, gebruik van kroonsteentjes in een zekeringkast, te lichte zekeringen, aardingsonderbreker hangt los, kast niet afsluitbaar. Een aantal daarvan hebben elektrocutiegevaar tot gevolg, wat een quotatie onder categorie III vergt.

Elektrische veiligheid is van bijzonder belang in vochtige lokalen. Want, de kans op een fatale elektrocutie is veel groter in de badkamer dan in bijvoorbeeld een slaapkamer.

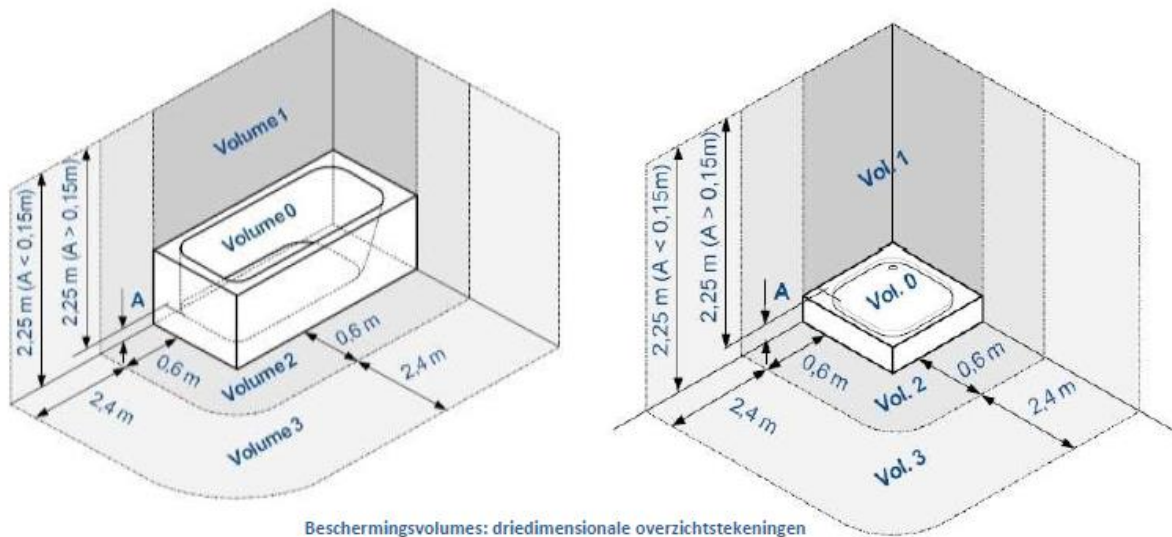
Voor vochtige ruimtes gelden dan ook afzonderlijke voorschriften voor de plaatsing van elektrische toestellen, inzonderheid in de nabijheid van een bad of douche. Om deze voorschriften op te leggen wordt er gewerkt aan de hand van beschermingsvolumes rond het bad of de douche. We overlopen kort hoe deze verschillende beschermingsvolumes worden afgebakend en met welke bijzondere regels rekening moet worden gehouden:

- Volume 0 is het inwendige volume van de badkuip of van de douchekuip.
 In volume 0 is elke elektrische installatie verboden, met uitzondering van zeer lage veiligheidsspanning van maximaal 12 volt met IPX7 (bescherming tegen onderdompeling).
- Volume 1 is het volume begrensd door het verticale oppervlak op de rand van de bad- of douchekuip, onderaan begrensd door de vloer, bovenaan door het horizontale vlak op 2,25m boven de vloer.
 In volume 1 mag enkel materiaal met een zeer lage veiligheidsspanning van ten hoogste 12 volt worden gebruikt, gevoed door een veiligheidstransfo. Het voedingstoestel voor deze zeer lage veiligheidsspanning moet zich buiten de volumes 0, 1 en 2 bevinden. Ook mogen vast opgestelde toestellen voor de productie van sanitair warm water op laagspanning worden gebruikt als ze een beschermingsgraad IPX4 hebben.
- Volume 2 omvat het volume op een afstand van 0,6m van de grens van volume 1. Indien een douche niet voorzien is van een kuip wordt er een dubbele diameter van 0,6m (1,2 in totaal) gerekend vanaf het middelpunt dat zich loodrecht onder de sproeikop bevindt, wanneer deze op zijn steun is bevestigd. Volume 2 kan zich uitstrekken buiten de badkamer, bijvoorbeeld via een opengaande deur.
 In volume 2 mogen vast opgestelde verlichtingstoestellen op lage spanning en zeer lage veiligheidsspanning (cfr. het AREI) gebruikt worden – met inbegrip van deze ingebouwd in toiletkasten – evenals hun ingebouwde schakelaars, als ze minstens 1,6m boven de vloer zijn gemonteerd. Daarnaast mogen ook vast opgestelde elektrische verwarmingstoestellen of ventilatoren op laagspanning van klasse II, worden gebruikt. Stopcontacten moeten achter een differentieelschakelaar van max. 10mA of achter een beschermingstransformator max. 100W (bvb. ingebouwd in badkamerkastjes) geplaatst zijn.



- Volume 3 omvat het volume buiten het volume 2, begrensd door het verticaal oppervlak op een afstand van 2,4m van het volume 2, en beperkt tot het lokaal waarin het bad of stortbad is opgesteld.

In volume 3 is elke elektrische installatie toegestaan.



Daarnaast moet het in de badkamer of een andere vochtige ruimte geplaatste elektrische materiaal aan speciale voorwaarden voldoen:

- Elektrische stroomkringen in vochtige lokalen moeten worden beschermd door een afzonderlijke differentieelschakelaar van maximum 30mA.
- Een bijkomende equipotentiaalverbinding moet alle vreemde geleidende delen en massa's van het elektrisch materiaal verbinden, met uitzondering van het elektrisch materiaal op zeer lage veiligheidsspanning.



De wasmachine is opgesteld naast het bad en bevindt zich dus in beschermingsvolume 2. Dit wordt gequoteerd in categorie II.

Verwarming

20 VERWARMING

201 er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer



In **rubriek 201** onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in een leefkamer. Hij/zij stelt visueel vast of er een vast verwarmingsapparaat aanwezig is. De vereisten waaraan voldaan moet zijn om van de aanwezigheid van een vast apparaat te kunnen spreken, zijn:

- Het apparaat is door zijn plaatsing vast verbonden met de woning
- Het apparaat is geschikt, en op het moment van de controle in staat om de ruimtetemperatuur gevoelig te verhogen. Het heeft een vermogen dat in overeenstemming is met de ruimte die het verwarmt

Een centrale verwarming met radiatoren in de woonkamer of een gaskachel zijn door hun plaatsing vast verbonden. Een elektrische accumulatiekachel is door het technisch concept eveneens vast; de elektrische installatie dient voorzien te zijn op het nodige vermogen. Mobiele verwarmingsapparaten voldoen niet. Een olieconvectoor op wieltjes, een petroleumkachel, een losstaande elektrische radiator, een mobiel verwarmingstoestel op butaan, enzovoorts zijn geen vaste verwarmingsapparaten.

Soms is het onderscheid minder duidelijk. Zo kan een elektrische radiator, vast gemonteerd op de muur maar aangesloten met een stekker in een stopcontact, wel degelijk een vast verwarmingsapparaat zijn. Dit met name indien de elektrische installatie erop voorzien is dat op die manier verwarmd wordt (voldoende enkel voor elektrische verwarming bestemde kringen die afdoende beveiligd zijn).

In zeer goed geïsoleerde woningen kan het lijken alsof er geen vast verwarmingsapparaat is, terwijl wel degelijk sprake is van een verwarmingsconcept, waarbij de minimale warmtebehoefte bijvoorbeeld door een elektrische weerstand in de mechanische ventilatie wordt opgevangen.

De beoordeling door de woningcontroleur gebeurt louter visueel. Er wordt geen vermogensberekening gemaakt omdat in het kader van een woningkwaliteitsonderzoek nooit alle parameters voor zo'n berekening voorhanden zijn. Soms kan op het kenplaatje het vermogen van het toestel afgelezen worden. In andere gevallen bepaalt de visuele inschatting van de verhouding tussen het toestel en de te verwarmen ruimte of quotatie nodig is. Een infraroodpaneel van een halve vierkante meter zal niet voldoende zijn om een leefruimte van 25m² te verwarmen.

Z_201_III_01: quotering rubriek 201



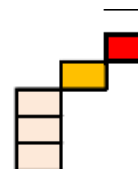
De leefkamer wordt verwarmd met een mobiele gasradiator (met butaanfles), wat geen vast verwarmingsapparaat is. Daarom wordt gequoteerd onder categorie III.

Indien onvoldoende verluchting in de ruimte aanwezig zou blijken te zijn, wordt bovendien gequoteerd onder rubriek 227, omdat er een risico op CO-gevaar is. Ook de open schouw achter dit toestel wordt gequoteerd onder rubriek 227.

Licht

21 LICHT

- 211 ofwel: **geen** mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²
ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties
- 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld



In **rubriek 211** beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van natuurlijke verlichting. Er kunnen vier subrubrieken aangevinkt worden. De ernst van het gebrek bepaalt welke van de subrubrieken zal worden aangevinkt. Enkel de twee laatste subrubrieken kunnen samen aangevinkt worden.

Wanneer in een lokaal zowel natuurlijke verlichting als verluchting ontbreekt, kan dit lokaal niet in aanmerking genomen worden als woonlokaal in rubriek 241 (en voor de bezettingsnorm). Vermits in dat geval het lokaal niet als leefkamer of als slaapkamer wordt beschouwd, kan er geen gebrek worden toegekend onder rubriek 211 en 222/223.

De woningcontroleur beoordeelt of er voldoende lichtinval is via ramen, dakvlakramen of lichtkoepels. De lichtinval in een lokaal hangt van zeer veel factoren af. Zo zal een raam dat zich hoog in het lokaal bevindt en gericht is naar het zuiden veel meer natuurlijk licht binnenlaten dan een identiek raam onderaan de muur dat naar het noorden is gericht.

Pas in tweede instantie, wanneer blijkt dat het woonlokaal te weinig natuurlijk licht krijgt, onderzoekt de woningcontroleur de relatie tussen de oppervlakte van de beglazing en de vloeroppervlakte van het woonlokaal. De totale glasoppervlakte van de ramen in een woonlokaal mag niet gevoelig lager liggen dan 1/12^{de} van de nettovloeroppervlakte. Dit geldt ook voor dakvlakramen of lichtkoepels, maar omdat deze ramen proportioneel veel meer lichtinval toelaten omwille van hun positie in het dak wordt hier de totale raamopening in rekening gebracht en niet louter de glasoppervlakte.

Opgelet: in de leefkamer is naast natuurlijke verlichting ook uitzicht naar buiten een noodzakelijke vereiste. Lichtkoepels of hoog aangebrachte dakvlakramen in de leefkamer worden hoogstens als bijkomende lichtinval in rekening gebracht. Als de leefkamer niet beschikt over een raam waardoor men rechtopstaand horizontaal naar buiten kan kijken, is niet voldaan aan de vereiste.

Lichtkokers of lichttunnels kunnen in een leefkamer of slaapkamer voor bijkomende lichtinval zorgen. Ze kunnen dus bijdragen om voldoende natuurlijke verlichting in een leef- of slaapkamer binnen te brengen, maar natuurlijke verlichting (in de leefkamer ook uitzicht) via ramen blijft noodzakelijk.

Gordijnen, screens, zonwering en andere zaken die de doorzichtigheid van het raam beperken, verminderen de mate waarin licht binnenvalt. Dit zijn allemaal factoren die een rol spelen bij de ervaring van de hoeveelheid licht, net als de vorm en afwerking van het lokaal zelf. Een donker interieur en een ruimte met een onregelmatige vormt zorgt voor een minder goede lichtspreiding. De woningcontroleur houdt zoveel mogelijk rekening met al deze factoren. De keuze van het soort gordijnen wordt gemaakt door de bewoner; de vorm van een lokaal is dan weer een gebouwgeen parameter, waar bij de plaatsing van de ramen rekening mee moet worden gehouden.

Tot slot hebben ook factoren buiten een mogelijke invloed op de lichttoetreding. Een raam waarvan het rolluiklint beschadigd is zodat het rolluik niet meer omhoog kan, is zo'n voorbeeld. Een raam kan ook om een of andere reden dichtgetimmerd zijn, of zodanig overgroeid zijn door beplanting dat er onvoldoende (of zelfs geen) lichtinval mogelijk is.

Opmerking: ingesloten middenruimtes zoals die in rijwoningen wel eens voorkomen (voorplaats – middenruimte – achterplaats) en initieel bedoeld zijn als leefkamer, hebben zelden rechtstreekse toetreding van licht. Ingesloten middenruimtes kunnen in aanmerking genomen worden als leefkamer of slaapkamer indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

- wanneer de deuren van het ingesloten lokaal gesloten zijn, valt nog steeds voldoende onrechtstreeks natuurlijk licht binnen in dit lokaal via een opening of een (semi-)doorzichtig binnenraam of -deur
- die opening, binnendeur of -raam heeft minimaal de grootte van een deuropening en staat in directe verbinding met een naastgelegen ruimte die wel voldoende rechtstreeks natuurlijk licht krijgt via buitenramen of -deuren

Als klein gebrek onder categorie I worden gequoteerd:

- onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
- ontbreken van uitzicht naar buiten in de functie leefkamer
- onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties

Als een leefkamer of slaapkamer duidelijk onvoldoende natuurlijke verlichting krijgt en dit wordt gestaafd door een te kleine verhouding raamoppervlakte/kameroppervlakte, behoort het gebrek tot categorie I.

Als in de leefkamer geen uitzicht via ramen mogelijk is, behoort het gebrek tot categorie I, ook al is er voldoende natuurlijke lichtinval in de ruimte. Als zowel in de leefkamer als in één of meerdere slaapkamers onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig is, worden beide subrubrieken aangevinkt. Dit zijn de twee enige subrubrieken onder deze rubriek die samen kunnen aangevinkt worden.

Indien de woningcontroleur niet alleen vaststelt dat er onvoldoende lichtinval is in de leefkamerfunctie en slaapkamerfuncties, maar ook vaststelt dat de totale glasoppervlakte van alle ramen in de leefkamer en slaapkamers van de woning boven het maaiveld kleiner is dan 1m², wordt enkel categorie II in die subrubriek aangevinkt en niet de twee subrubrieken betreffende onvoldoende lichtinval in de functie leefkamer en de slaapkamerfuncties.

Indien er geen enkele natuurlijke verlichting mogelijk is in de woning wordt enkel categorie III aangevinkt onder de subrubriek "geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning".

Opgelet: Onvoldoende of ontbrekende natuurlijke verlichting in andere lokalen of functies zoals keuken, badkamer, toilet, gangen, bergingen en wasplaatsen kan niet gequoteerd worden.

Z_211_I_02: lichtinval in de leefkamer



Hier is de lichtinval weliswaar voldoende voor deze leefkamer, maar er is geen uitzicht naar buiten mogelijk. De deur in de verte is de keukendeur, waardoor geen uitzicht vanuit de leefkamer mogelijk is. Daarom wordt gequoteerd met categorie I onder de subrubriek 'onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer'.

Er zal ook een quotatie volgen onder rubriek 222, omdat er ook geen rechtstreekse verluchting mogelijk is van de leefkamer.

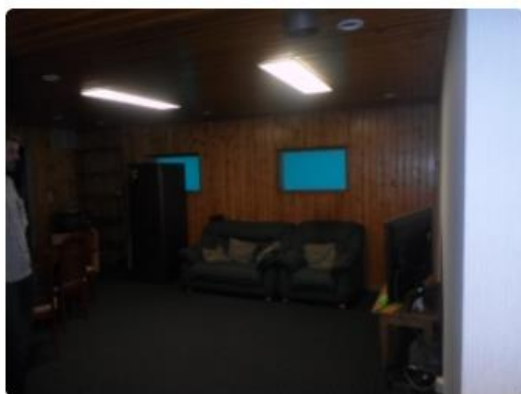
Z_211_II_01: quotering rubriek 211 in categorie II



Deze studio heeft een raam dat net boven het voetpad uitkomt en de glasoppervlakte ervan is aanzienlijk kleiner dan 1 m². Er wordt gequoteerd met categorie II onder de subrubriek 'de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal en schuin) is kleiner dan 1 m²'.

Wellicht zal de leefkamer of slaapkamer in deze studio onvoldoende natuurlijk licht krijgen, maar toch wordt die subrubriek (cat. I) niet aangevinkt, omdat een ernstiger gebrek werd vastgesteld.

Z_211_III_01: quotering rubriek 211 in categorie III



Deze volledig ingesloten woning, waarvan de foto enkel de leefkamer toont, heeft geen enkele mogelijkheid tot natuurlijke verlichting. De twee ramen komen uit op een naastgelegen loods en worden dus niet als natuurlijk verlichting aanvaard. Dit is een gebrek van categorie III.

In **rubriek 212** beoordeelt de woningcontroleur het hoogteverschil tussen het plafond in de woonlokalen en het maaiveld. De woningcontroleur stelt visueel vast of de hoogte van het plafond op minder dan 1 meter boven het maaiveld ligt, en meet dit in geval van twijfel na. Vermits zowel plafondhoogte als het maaiveld niet noodzakelijk in en rond de ganse woning hetzelfde zijn, wordt dit in alle woonlokalen nagekeken. Het betreft steeds een gebrek categorie I.



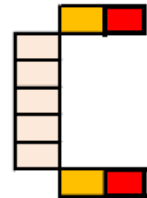
De plafondhoogte in deze kelderwoning ligt minder dan één meter boven het maaiveld (voetpad in dit geval), zodat gequoteerd wordt onder categorie I.

Mogelijk is er via deze glasbouwstenen wel voldoende natuurlijke verlichting in het achtergelegen woonlokaal. Indien niet, zal bijkomend een quotatie onder rubriek 211 nodig zijn.

Luchtkwaliteit

22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende verluchting van de leef-of de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting
- 222 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer
- 223 er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties
- 224 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken
- 225 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer
- 226 er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC
- 227 indicatie van een risico op CO-vergiftiging



Onder deze hoofdrubriek worden gebreken op het vlak van luchtkwaliteit behandeld, in het bijzonder de mogelijkheid tot toevoer van buitenlucht in de leef- en slaapkamers en de afvoer van vochtige en/of vervuilde lucht uit keuken, badkamer en wc. In elk woonlokaal en in elke sanitaire functie moet minstens één van de twee volgende mogelijkheden tot verluchten aanwezig zijn:

- minstens één raam kan opengezet worden, zodat voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen
- er is een verluchttingsrooster waarlangs voldoende verse buitenlucht binnenkomt of waarlangs de vervuilde of vochtige lucht wordt afgevoerd

Er is voldoende verluchting gerealiseerd als de woning is uitgerust met een correct geïnstalleerd en functionerend ventilatiesysteem. Een buitenraam dat kan opengezet worden in draai- of kipstand zorgt voor voldoende toevoer van buitenlucht of afvoer van vervuilde of vochtige binnenlucht. Gat en kieren en buitendeuren worden niet beschouwd als verluchttingsmogelijkheid.

Buitendeuren die bedoeld zijn om de woning te betreden worden niet beschouwd als een verluchttingsmogelijkheid, tenzij deze voorzien zijn van een opengaand raamdeel dat veilig kan openstaan. Een balkon- of keukendeur die uitkomt op een afgesloten koer wordt wel aanvaard.

Een rooster kan ook een mogelijkheid tot verluchten bieden. Aanvaardbare roosters zijn raamroosters (boven het raam of boven de beglazing) of muurroosters (doorheen de muur), als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het rooster staat rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht
- in een muurrooster dat bestaat uit meerdere onderdelen, zoals een buitenrooster, een binnenrooster en een verbinding tussen beide, mag geen enkel onderdeel de luchtstroom hinderen
- de toevoer of afvoer over een lang traject heeft over de ganse lengte een voldoende diameter om eventuele drukverliezen op te vangen

Andere types roosters dan raam- of muurroosters kunnen aanvaard worden, mits ze duidelijk voor voldoende luchttoevoer of -afvoer zorgen. Een rooster hoeft niet afgesloten te kunnen worden en ook een regeling met verschillende standen is niet noodzakelijk.

Richtinggevend kunnen volgende afmetingen voor roosters gebruikt worden (dit zijn ideale afmetingen voor de netto doorstroomopeningen en dus niet voor de totale maat van het rooster:

- Luchttoevoer in woonlokalen: minstens 10cm² per m² vloeroppervlakte
- Luchtafvoer in keuken en sanitaire ruimten:
 - 70cm² of diameter 100 mm voor WC's
 - 140cm² of diameter 150 mm voor gesloten keukens en badkamers
 - 210cm² of diameter 170 mm voor open keukens

Een lichtkoepel kan ook als verluchting dienst doen als er geen andere mogelijkheid is. Bij koepels wordt extra aandacht besteed aan de bruikbaarheid en bereikbaarheid ervan. Zo dienen de nodige voorzieningen aanwezig te zijn om de koepel te kunnen openen en sluiten (bedieningsstang, sluitwerk, elektrische bediening ...). Hetzelfde kan nodig zijn bij moeilijk bereikbare ramen en dakvlakramen.

De woningcontroleur kijkt visueel na of er in de betrokken lokalen voldoende verluchting mogelijk is door aanwezigheid van een opengaand raam, een verluchttingsrooster of een ventilatiesysteem. Bij twijfel of de verluchting functioneert, kan gecontroleerd worden of het raam effectief geopend kan worden en of er voelbaar lucht doorheen het verluchttingsrooster kan stromen.

Het gaat altijd over de mogelijkheid tot verluchten. Het raam hoeft niet permanent open te staan; het moet enkel geopend kunnen worden zodat luchttoevoer of -afvoer mogelijk is. Een rooster hoeft evenmin open te staan; ook dit moet kunnen geopend worden om luchttoevoer of – afvoer mogelijk te maken (wat betekent dat het rooster niet toegekleefd mag zijn). Het ventilatiesysteem hoeft op het moment van de controle niet te draaien, maar het dient wel in te kunnen staan voor de luchttoevoer en -afvoer in de te verluchten lokalen.

In **rubriek 221** onderzoekt de woningcontroleur het geheel van de verluchting van de leefkamer en de slaapkamers en ook die van de ganse woning met alle woonlokalen en keuken- en sanitaire functies.

De woningcontroleur quoteert enkel als er in de woning:

- ofwel geen enkele mogelijkheid is om te verluchten in deze zin dat er geen enkel woonlokaal, keuken of sanitair lokaal in de woning is waar verluchting mogelijk is
- ofwel in zowel de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchting mogelijk is

Als zowel in de leefkamer als in de slaapkamer(s) onvoldoende verluchttingsmogelijkheid aanwezig is, behoort het gebrek tot categorie II. Als er in de hele woning onvoldoende verluchttingsmogelijkheid aanwezig is (ook in keuken, badkamer en toilet), behoort het gebrek tot categorie III.



Zoals het plan aantoont is de inkomruimte (die eveneens in gebruik is als slaapkamer), ingesloten tussen het buurpand, de leefkamer achteraan, de gemeenschappelijke traphal en de slaapkamer vooraan. De open doorgang tussen de slaapkamer vooraan en de ingesloten slaapkamer is 143cm breed en niet toereikend om beide vertrekken te kunnen aanschouwen als één ruimte. De achterliggende leefruimte is eveneens ingesloten tussen het buurpand, de achterliggende afgesloten veranda, de keuken en de sas naar de sanitaire ruimten. Het binnen- en buitenschrijnwerk voorziet in voldoende natuurlijke lichtinval voor zowel de ingesloten slaapkamer als de leefkamer waardoor ze voldoen als woonlokaal maar aangezien ze niet over een voldoende groot opengaand raam in rechtstreeks contact met de buitenlucht beschikken en ook geen andere, evenwaardige verluchttingsvoorziening aanwezig is, wordt een quotering van categorie II toegekend.

De keuken rechts achteraan is volledig ingesloten tussen de leefruimte, de achterliggende afgesloten veranda, het buurpand en de sas naar de sanitaire ruimten. De opengaande keukenramen voorzien via de afgesloten veranda in voldoende natuurlijke lichtinval, waardoor de keuken in aanmerking komt als woonlokaal maar aangezien de keuken niet over een voldoende groot opengaand raam in rechtstreeks contact met de buitenlucht beschikt en ook geen andere, evenwaardige verluchttingsvoorziening aanwezig is, wordt eveneens een quotering onder rubriek 224 toegekend.

In **rubriek 222** beoordeelt de woningcontroleur de verluchting in de leefkamer. Indien onvoldoende verluchting mogelijk is, en er is tegelijkertijd ook onvoldoende verluchting mogelijk in alle slaapkamers, dan wordt niet rubriek 222 en rubriek 223 aangevinkt, maar wel rubriek 221.

Mogelijke gebreken aan de verluchttingsmogelijkheid die worden gequoteerd indien geen andere aanvaardbare verluchttingsmogelijkheid in de leefkamer voorhanden is, zijn:

- geen enkel raam in de leefkamer kan veilig geopend worden
- luchtdoorstroming via een geopend raam wordt sterk gehinderd (bijvoorbeeld: het rolluik of de zonwering kan niet omhoog)
- een verluchttingsrooster ontbreekt
- luchtdoorstroming via een verluchttingsrooster wordt sterk gehinderd (bijvoorbeeld: het rooster is beschadigd, afgekleefd of ernstig vervuild)
- het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de leefkamer mogelijk is
- luchttoevoer bereikt de leefkamer niet of onvoldoende (te lange leidinglengte, onvoldoende leidingdoorsnede, teveel bochten in het traject, ...)

Z_222_I_01: quotering rubriek 222 in categorie I



De leefkamer op deze foto heeft enkel vaste ramen. Vermits de inkomdeur nooit wordt aanvaard als mogelijkheid tot verluchting en er ook geen enkel verluchttingsrooster aanwezig is dat in verbinding staat met de buitenlucht, wordt gequoteerd onder categorie I.

In **rubriek 223** beoordeelt de woningcontroleur de verluchttingsmogelijkheid in de slaapkamer. De logica is dezelfde als bij rubriek 222.

Z_223_I_01: quotering rubriek 223 in categorie I



In deze slaapkamer bevindt zich boven de inkomdeur een dubbel opendraaiend raam, maar de krukken zijn niet bereikbaar, zodat het raam niet regelmatig geopend kan worden. Daarom wordt gequoteerd onder categorie I. Een ander type bediening zodat het raam makkelijk geopend kan worden, is aangewezen.

Indien dit een leefkamer zou zijn, dan zou wel een bijkomende quotatie onder rubriek 211 (categorie I) nodig zijn, omdat naast lichtinval ook uitzicht naar buiten vereist is.

In **rubriek 224** beoordeelt de woningcontroleur de verluchttingsmogelijkheid in de keukenfunctie. Mogelijke gebreken aan de verluchttingsmogelijkheid die worden gequoteerd als er geen andere aanvaardbare verluchttingsmogelijkheid in de keuken voorhanden is, zijn:

- geen enkel raam of buitendeur in de keuken kan veilig geopend worden
- luchtdoorstroming via een geopend raam of buitendeur wordt sterk gehinderd
- een verluchttingsrooster ontbreekt
- luchtdoorstroming via een verluchttingsrooster wordt sterk gehinderd
- het ventilatiesysteem ontbreekt, voldoet niet of is zodanig beschadigd dat onvoldoende verluchting van de keuken mogelijk is
- luchtafvoerkanaal functioneert niet of onvoldoende

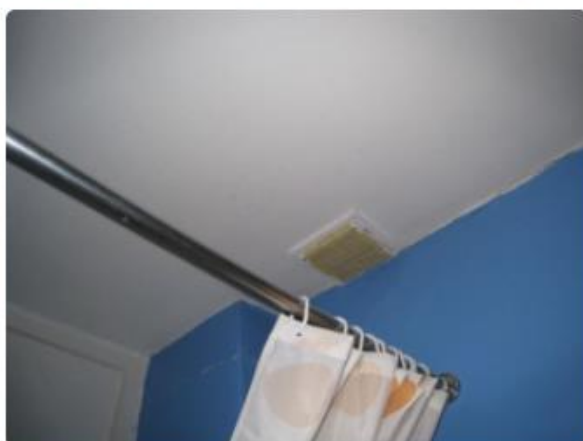
Z_224_I_03: quotering rubriek 224 in categorie I



In deze keuken werd een ventilator aangebracht in het raam, maar dit raam komt uit op een overdekte binnenkoer. Er is dus geen rechtstreekse verbinding met de buitenlucht, zodat een quotatie onder categorie I vereist is.

In **rubriek 225** beoordeelt de woningcontroleur de verluchttingsmogelijkheid in de badkamer. Wanneer een wc- en badfunctie zich in hetzelfde lokaal bevinden, worden bij onvoldoende verluchting zowel rubriek 225 als rubriek 226 aangevinkt. Wanneer zich in de badkamer ook een toilet bevindt en in de deur of de wand zijn verluchttings- of doorstroomroosters voorzien die uitkomen in een woonlokaal of een keuken en er is in de badkamer geen verluchting naar buiten aanwezig, dan wordt bijkomend gequoteerd in rubriek 186.

Z_225_I_01: quotering rubriek 225 in categorie I



Het verluchttingsrooster in de badkamer werd afgekleefd. Hierdoor is er geen verluchting meer mogelijk in de badkamer, wat onder categorie I gequoteerd wordt.

In **rubriek 226** beoordeelt de woningcontroleur de verluchttingsmogelijkheid in het toilet. Cfr. toelichting bij de voorgaande rubriek.

Z_226_I_01: quotering rubriek 226 in categorie I



Dit verluchttingsrooster in een wc heeft slechts een zeer beperkte doorlaatopening en bovendien is het niet duidelijk of deze opening in verbinding staat met de buitenlucht. Dit wordt gequoteerd onder categorie I.

Rubriek 227 is één van de belangrijkste uit het technisch verslag. Daarin beoordeelt de woningcontroleur het risico op CO-vergiftiging. Daarvoor zijn diverse mogelijke oorzaken: onvoldoende toevoer van verbrandingslucht, onaangepaste installaties, gebrekkige aansluitingen, barsten of vocht in schouwen, ...

De woningcontroleur onderzoekt voor alle lokalen waarin een verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking is opgesteld, zowel de voor het toestel noodzakelijke toevoer van verbrandingslucht, als de verluchttingsvereiste voor de lokaalfunctie.

Gezien de ernst van het risico op CO-vergiftiging worden de te beoordelen elementen zo ruim mogelijk geïnterpreteerd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijverwarming. Een woning die beschikt over een perfect functionerende en volledig veilige centrale verwarming op aardgas, heeft misschien daarnaast ook een open haard in de leefkamer. Zelfs al wordt die quasi nooit gebruikt door de huidige bewoner, worden ook voor dit toestel alle nodige elementen onderzocht om zeker te zijn dat deze bijverwarming geen risico op CO-vergiftiging vormt.

De woningcontroleur maakt een inschatting van mogelijke risico's op CO-vergiftiging aan de hand van visuele waarnemingen op het vlak van:

- het gebruik en de plaatsing van toestellen, rekening houdend met het toestel-type
- de aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen
- de afvoer van verbrandingsproducten
- de plaats van de uitmonding van de afvoerkanalen met natuurlijke trek
- de materialen voor de afvoer van verbrandingsproducten
- bijkomende gegevens in verband met gastoestellen type B

Wanneer de woningcontroleur indicaties vaststelt die aanleiding kunnen geven tot een risico op CO-vergiftiging, kent hij een gebrek toe van categorie III, ongeacht het aantal indicaties.

Een aantal oorzaken van slechte werking liggen bij het toestel zelf. Een technisch probleem is immers nooit uit te sluiten. Soms wordt de slechte werking van het toestel veroorzaakt door een niet-aangepaste gastoevoer, bijvoorbeeld een niet-correcte gasdruk. Ook het gebrekkige onderhoud van een toestel kan aan de basis liggen van een slechte werking.

Een toestelbeveiliging beperkt het gevaar, aangezien het toestel zichzelf uitschakelt bij slechte werking. De aanwezigheid van een toestelbeveiliging (AS of BS) biedt echter geen veiligheidsgarantie en betekent dus ook niet dat niet gequoteerd kan worden voor risico op CO-vergiftiging. Als een toestel in veiligheid treedt, zal de woningcontroleur de oorzaak daarvan onderzoeken en zo nodig quoteren. Als de oorzaak bij het gebruik ligt (wanneer bijvoorbeeld een gasgeiser type A te langdurig gebruikt wordt), wordt de bewoner daarover duidelijk geïnformeerd; of gequoteerd wordt, hangt af van de situatie als geheel, maar op zijn minst wordt dit als bijkomende opmerking genoteerd. Als de oorzaak van het uitschakelen te wijten is aan een technisch defect, een ondeskundige plaatsing, ... dan wordt dit als gebrek gequoteerd.

Vaak komt het voor dat de rookgasafvoer van de toestellen slecht is aangesloten, zodat de verbrandingsgassen in de woonruimte vrijkomen. De woningcontroleur heeft ook de nodige aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van een onderdruk in het lokaal (bv. dampkap met extractie naar buiten, een ventilatiesysteem, onvoldoende luchttoevoer, ...) of een verstopping van het schoorsteenkanaal, die voor onvoldoende schoorsteentrek kan zorgen.

Bij stookolie-installaties is het risico op CO-vergiftiging kleiner. CO-vorming in deze installaties zal immers gepaard gaan met rook- en roetontwikkeling, waardoor de installatie zichzelf uitschakelt (door storing). Bovendien is er bij een stookolieketel geen open trekonderbreker na de verbrandingskamer zoals bij een atmosferische gasketel.

Bij oudere of ondeskundig uitgevoerde installaties (het verwarmingstoestel is bijvoorbeeld voorzien van een niet aangepaste stookoliebrander) kunnen wel degelijk risico's ingevolge onvolledige verbranding ontstaan. Bovendien beschikt een stookoliekachel niet over een beveiliging zoals een stookoliebrander, en zal het toestel zichzelf niet uitschakelen bij rook- en roetontwikkeling.

Het Koninklijk Besluit van 6 januari 1978 verplicht de gebruiker van een verwarmingsinstallatie die werkt op vloeibare brandstoffen zoals stookolie of vaste brandstoffen om jaarlijks (met een tussentijd van maximaal 15 maanden) de ketel/branderinstallatie en de schoorsteen te laten onderhouden.

Mogelijke gebreken die worden gequoteerd in rubriek 227 zijn (niet-exhaustief):

- onvoldoende luchttoevoer in ruimtes met verbrandingstoestellen met open verbrandingskamer of met kamerluchtafhankelijke werking
- ondeskundige plaatsing en aansluiting van de toestellen
- niet verdichte aansluitingen van de rookgasafvoer met de schoorsteen
- bovendakse schoorsteen mondt uit in een zone van statische overdruk, of de uitmonding wordt gehinderd door naburige hindernissen zoals gebouwen en bomen
- ernstig beschadigde toestellen en onveilige toestellen
- een verkeerd gebruik van de toestellen
- een slechte of onvolledige verbranding herkenbaar aan de gele vlam
- toestellen gevoed door kolen of andere vaste brandstoffen zijn overgedimensioneerd waarbij de capaciteit van het toestel te groot is ten opzichte van de te verwarmen ruimte, waardoor een slechte verbranding ontstaat
- er is een dampkap met extractie naar buiten aangesloten op het afvoerkanaal waardoor onderdruk ontstaat
- er zijn toestellen aangesloten op hetzelfde rookkanaal die op verschillende brandstoffen werken
- er zijn atmosferische branders en branders met ventilator op eenzelfde schoorsteen aangesloten
- de beveiligingsinrichting is uitgeschakeld of onklaar gemaakt
- het afvoerkanaal buiten de woning is niet geïsoleerd
- de afvoer is overgedimensioneerd of gedeeltelijk belemmerd
- er zijn ernstige barsten, scheuren of beschadigingen aan de schoorsteen of schoorsteenmantel
- de schoorsteen of schoorsteenmantel is vochtig
- ondeskundig gebruik van de installaties

Het gebrek behoort tot categorie II, als een indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld, er voldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is en de beveiligingsinrichting van de aanwezige toestellen correct functioneert. Het gebrek behoort tot categorie III als een indicatie van een risico op CO-vergiftiging wordt vastgesteld en er onvoldoende luchttoevoer in de woning aanwezig is of de beveiligingsinrichting van de aanwezige toestellen niet correct functioneert.

Z_227_IL_01: quotering rubriek 227 in categorie II



De schoorsteen is losgeraakt van de muur, waardoor rookgassen in de woning kunnen terechtkomen, wat een risico op CO-vergiftiging inhoudt. Er wordt gequoteerd in categorie II, omdat het gebrek zich op een ruim verluchte zolder voordoet.

Z_227_III_04: quotering rubriek 227 in categorie III



Bestaande toestellen mogen behouden blijven, mits uitgerust met beveiliging (AS of BS) en zowel toevoer van verbrandingslucht als afvoer van rookgassen voldoen. In dit geval ontbreekt een luchttoevoer en is ook de afvoer niet correct (het aansluitkanaal beschikt boven de verticale afvoerstomp niet over het vereiste verticale deel met een lengte ≥ 50 cm. Bovendien kan een flexibel aansluitkanaal enkel worden geplaatst met een strak opgaande helling die maximaal 30° kan afwijken t.o.v. de verticale as van het toestel; de bocht van 90° is dus niet toegestaan en de aansluiting op de schoorsteen werd ondeskundig afgedicht). Er is een risico op CO-vergiftiging. Er wordt gequoteerd in categorie III.

Toegankelijkheid

23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de woning is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
- 232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
- 233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
- 234 een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
- 235 de woning is niet slotvast afsluitbaar
- 236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel



Onder **rubriek 231** onderzoekt de woningcontroleur de rechtstreekse toegankelijkheid van de woning vanuit ofwel een gemeenschappelijke ruimte, ofwel vanaf het openbaar domein. Mogelijke gebreken die worden gequoteerd zijn:

- De woning is enkel bereikbaar via een andere woning
- De woning is enkel bereikbaar via een handelsruimte



De woning van de huurder is enkel via deze deur in het restaurant bereikbaar, wat de privacy van de bewoners schaadt, zodat gequoteerd wordt onder categorie I.

Rubriek 232 handelt over de veiligheid van de toegang tot de woning. Het betreft het traject dat de bewoner moet volgen van zodra die het openbaar domein verlaat tot bij de voordeur. Dit kan gaan om een kleine opstap om vanaf het voetpad de woning binnen te gaan, maar ook om een gans traject om via een pad door de voortuin de gemeenschappelijke inkomhal van een appartementsgebouw te betreden, om van daaruit via gemeenschappelijke trappen en gangen de voordeur van de woning te bereiken en binnen te gaan.

De woningcontroleur beoordeelt in rubriek 232 ook de veilige toegankelijkheid van bij de woning horende terrassen, balkons en makkelijk bereikbare platte daken. Hij onderzoekt ook alle buitentrappen en alle trappen, overlopen en borstweringen die gemeenschappelijk zijn voor de entiteiten in het gebouw. Gemeenschappelijke keldertrappen worden niet hier beoordeeld maar wel onder rubriek 171.

De woningcontroleur kijkt inzonderheid naar gebruiksgemak en veiligheid. Een eerste visuele controle biedt de woningcontroleur een zicht op de algemene toestand van het traject dat de toegang tot de woning vormt, welke buitenruimten bedoeld of onbedoeld toegankelijk zijn en de eventuele impact hiervan op andere woningen.

Bij het doorlopen van het traject naar de woning, indien dit veilig kan, let de woningcontroleur op:

- de veilige beloopbaarheid van paden, opstappen en gangen
- voldoende doorgangsbreedte en -hoogte op het traject
- veiligheid op terrassen, balkons en eventueel toegankelijke platte daken
- de aanwezigheid, hoogte en stevigheid van borstweringen
- de aandachtspunten omtrent trappen, leuningen, overlopen en borstweringen die beoordeeld worden in rubriek 171
- de aandachtspunten omtrent toegangsdeuren die beoordeeld worden in rubriek 121

Mogelijke gebreken die de woningcontroleur quoteert in rubriek 232 zijn:

- grote oneffenheden in betegeling of beplanking
- losliggende tegels of planken
- ontoereikende doorgangsbreedte of -hoogte op de toegang (richtwaarden: een breedte van 60cm en een hoogte van 200cm)
- ...

Om voldoende veilig te zijn moet een borstwering aan al de volgende vereisten voldoen:

- de borstwering is stevig
- de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie
- de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen
- eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen
- de borstwering is minimaal 75cm hoog

De beoordeling voor de borstweringen gebeurt zo op exact dezelfde wijze als in rubriek 171.

Het gebrek behoort tot categorie I als het een licht gebrek is dat in beperkte mate de veiligheid en het gebruiksgemak beïnvloedt, maar dat wel verholpen dient te worden, om het risico op lichte kwetsuren te vermijden. Tot categorie I behoren in ieder geval:

- men kan struikelen of haperen en zich bezeren bij een val
- een comfortabele beweeglijkheid wordt gehinderd
- vallende elementen kunnen voor lichte kwetsuren zorgen
- ...

Z_232_I_06: quotering rubriek 232 in categorie I: Correcte borstwering, iets te laag. (73 cm)

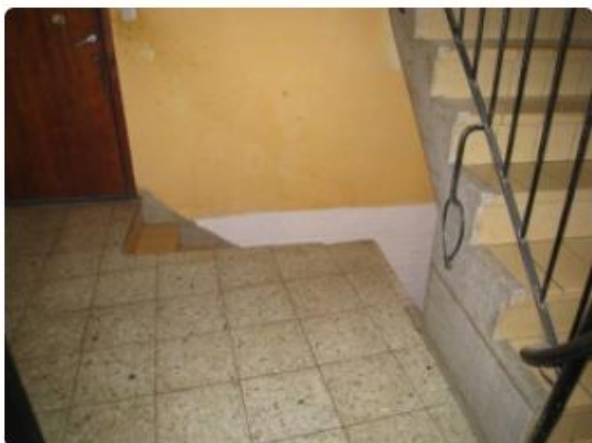


Deze borstwering is op alle andere vlakken perfect, zodat omwille van de iets te beperkte hoogte onder categorie I wordt gequoteerd. Wanneer niet of in een lagere categorie wordt gequoteerd, dan wordt de reden vermeld als opmerking; in dit geval is de borstwering stevig verankerd, niemand kan onder of doorheen elementen van de borstwering vallen of er makkelijk op klimmen.

Het gebrek behoort tot categorie II als het een ernstig fysiek letsel voor de gebruiker tot gevolg kan hebben. De technische maatregelen dienen in overeenstemming te zijn met de potentiële risico's. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- ontbrekende leuning bij beperkte hoogteverschillen
- ernstige gebreken aan beveiligingen zoals leuning en borstwering bij beperkte hoogteverschillen
- ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden
- risico dat loszittende onderdelen van het gebouw omlaag vallen bij de al dan niet gemeenschappelijke toegang tot de woning en die voor zware kwetsuren kunnen zorgen

Z_232_II_01: quotering rubriek 232 in categorie II



De ontbrekende borstwering op de hoek van deze overloop van een gemeenschappelijke traphal zorgt voor een ernstig risico om naar beneden te vallen, zodat een quotering onder categorie II nodig is.

Merk ook het fietsslot aan de trapleuning op. Dit wordt ook als bijkomende opmerking vermeld, omdat het plaatsen van fietsen (kinderwagens, ...) de situatie nog onveiliger zou maken.

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- een mogelijke val in een diepe of met vloeistof gevulde put
- het ontbreken van borstweringen rond duidelijk toegankelijke terrassen, daken of hoogten
- extreme gebreken aan borstweringen

Z_232_III_04: quotering rubriek 232 in categorie III: Borstwering te laag.



Dit dakterras is onvoldoende veilig omwille van de lage borstwering, die zich quasi op zithoogte bevindt. De oneffen betegeling verhoogt het risico op struikelen. Dit alles maakt dat onder categorie III wordt gequoteerd.

Z_232_III_05: quotering rubriek 232 in categorie III: Spijlafstand borstwering te groot (34cm)



De afstand tussen de spijlen rond deze gemeenschappelijke trap is veel te groot. Een kind loopt hier dwars doorheen met een zware val tot gevolg. Dit gebrek vereist een quotering onder categorie III, ook al is de borstwering voldoende stevig en hoog.

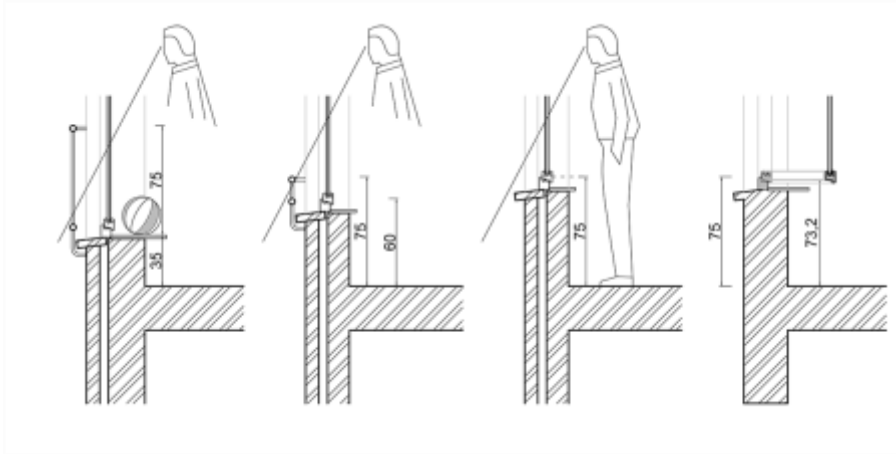
In **rubriek 233** onderzoekt de woningcontroleur de veiligheid bij lage ramen vanaf de eerste verdieping. Lage ramen zijn ramen waarvan de onderzijde zich op het niveau van de vloer bevindt, of waarvan de vaste borstwering, meestal de muur, een beperkte hoogte heeft. Dan ontstaat het risico om uit het raam te vallen. Vanaf de eerste verdieping van een woning kan dit ernstige gevaren meebrengen.

Het is daarom belangrijk dat de onderzijde van een opengaand raam vanaf de eerste verdieping zich minstens op 75cm boven de vloer bevindt. Indien deze hoogte lager is, wordt een borstwering noodzakelijk die een gelijkaardige veiligheidshoogte biedt. Uiteraard geldt dit niet voor de deuren of ramen die toegang geven tot terrassen en balkons. Het geldt daarentegen wel wanneer een laag raam toegang geeft (bedoeld of onbedoeld) tot een plat dak. Hier is het valrisico beperkt, maar indien het raam zich op minder dan twee meter van de rand van het plat dak bevindt, is ofwel een borstwering rond het plat dak noodzakelijk, ofwel een borstwering aan het lage raam.

Vanaf de eerste verdieping is ook bij vaste ramen tot op de grond of met een lage borstwering een nazicht nodig. Enkele beglazing biedt bijvoorbeeld geen valbeveiliging, wanneer iemand tegen de ruit zou vallen.

De woningcontroleur houdt rekening met de nabijheid van een trap die het risico van een laag raam met ontbrekende of gebrekkige borstwering kan verhogen en met andere elementen zoals een bredere muur of een brede borstwering die het risico kunnen beperken.

De gehele situatie telt. De woningcontroleur moet in zijn beoordeling met alle feitelijke omstandigheden rekening houden.



Het gebrek in rubriek 233 behoort tot categorie II, wanneer het een ernstig fysiek letsel voor de gebruiker tot gevolg kan hebben en de technische maatregelen niet in overeenstemming zijn met de potentiële risico's. Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- ontbrekende borstweringen bij mits inspanning bereikbare plaatsen
- ernstige gebreken aan borstweringen bij beperkte hoogteverschillen
- ernstige gebreken die dringend herstel vereisen om op korte termijn niet tot gebreken categorie III te leiden

Z_233_II_01: quoterings rubriek 233 in categorie II



De vensterbank is laag en breed en is niet moeilijk bereikbaar. De aanwezige spullen bemoeilijken de opstap, maar zijn niet relevant. Wanneer ze worden weggenomen vormt het opendraaiend raam, zonder borstwering, een ernstig risico, zodat een quoterings onder categorie II nodig is.

Het gebrek in rubriek 233 behoort tot categorie III als het een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of gebruikers betekent. Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- het ontbreken van borstweringen aan lage ramen
- extreme gebreken aan borstweringen

Z_233_III_01: quotering rubriek 233 in categorie III



Ondanks het feit dat de bovenste lat van deze borstwering hoog genoeg zit, is het geheel totaal onveilig: de latten zijn te licht, de ruimte ertussen (> 30 cm) is veel te groot en het geheel nodigt uit tot beklimmen of doorkruipen. De lichte verhoging in de vloer zorgt voor extra risico op struikelen. Dit alles verantwoordt een quotering onder categorie III.

Z_233_III_04: quotering rubriek 233 in categorie III



Dit opendraaiend raam op de verdieping, zonder enige borstwering, is zeer onveilig en wordt daarom onder categorie III gequoteerd.

Indien de beglazing veiligheidsbeglazing is, de raamkruk voorzien van een slot, het raam op slot is en het sleuteltje veilig weggeborgen, dan volstaat een bijkomende opmerking. Er is dan immers geen onveiligheid.

In **rubriek 234** wordt een gebrek vastgesteld wanneer de bewoners van andere woningen niet anders kunnen dan gebruik te maken van de onderzochte woning om hun eigen woning te bereiken. De privacy en het gevoel van veiligheid van de bewoners wordt dan aangetast. Hetzelfde geldt wanneer dit de enige manier is om een handelsruimte te bereiken. Er wordt niet gequoteerd wanneer de beoordeelde woning gebruik maakt van gemeenschappelijke overlopen of trappen om de verschillende woon- en/of sanitaire lokalen (behorend bij de woning, bijvoorbeeld op een tussenverdieping) te bereiken.

In **rubriek 235** beoordeelt de woningcontroleur de mogelijkheid om de woning slotvast af te sluiten. De slotvaste afsluitbaarheid dient voor elke toegangsdeur tot de woning gewaarborgd te zijn. Mogelijke gebreken zijn:

- de woning kan niet afgesloten worden
- er is geen sleutel of slot voor de inkomdeur van de woning
- een ander of bijkomend slot zoals een hangslot verhindert een correcte slotvaste afsluiting van de woning

Z_235_II_03: quotering rubriek 235



De twee oogschroeven bij deze inkomdeur wijzen erop dat de deur niet met het cilinderslot, maar met een hangslot gesloten wordt. Dit vormt een gebrek aan privacy en veiligheid. Er wordt gequoteerd onder categorie II.

In **rubriek 236** beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een brievenbus en een bel. Mogelijke gebreken zijn:

- een brievenbus of deurbel ontbreekt
- de deurbel functioneert niet
- de brievenbus kan niet correct gebruikt worden
- het is onduidelijk welke bel of brievenbus voor een bepaalde bewoner dienstig is

Z_236_I_02: quotering rubriek 236



Het is hier in het geheel niet duidelijk welke bel voor welke bewoner dienstig is. De combinatie van drie bellen en één brievenbus is verwarrend en schaadt de privacy, zodat een quotatie onder categorie I logisch is.

Oppervlakenorm

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241 totale nettovloeroppervlakte woonlokale kleiner dan 18 m²

(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)



De woningcontroleur kruist **rubriek 241** aan als berekening uitwijst dat de nettovloeroppervlakte van de woonlokale kleiner is dan 18m² (voor niet-zelfstandige woningen ligt de grens op 12m²). De nettovloeroppervlakte wordt bepaald door van elke ruimte met een afstandsmeter de breedte en diepte te meten tussen de afgewerkte muren. Hierbij houdt de woningcontroleur rekening met de regels voor de berekening van de bezettingsnorm.

Enkel de woonlokale komen in aanmerking. Het gaat dus enkel om de leefkamer(s), de keuken en de slaapkamer(s). Om meegerekend te mogen worden moet elk woonlokaal aan volgende eisen voldoen:

- het woonlokaal is minstens 4m² groot
- de hoogte van het woonlokaal is minstens 220cm

Onder hellende daken wordt alle oppervlakte meegerekend waar een vrije hoogte van 180cm gemeten wordt, zolang in het lokaal een hoogte van 220 cm bereikt wordt.

Er is een uitzonderingsbepaling op de minimale nettovloeroppervlakte van 18m² voor kleine woningen die gebouwd of vergund waren op 1 oktober 2016. Wanneer de nettovloeroppervlakte van de woonlokale tussen 15 en 18m² ligt en er zich een aparte badkamer bevindt, dan wordt de nettovloeroppervlakte van de afzonderlijke badkamer, mits de plafondhoogte daar 220cm is, tot max. 3m² meegerekend. De regel dat enkel rekening wordt gehouden met woonlokale tot 4m² geldt in deze specifieke situatie niet: ook badkamers met een nettovloeroppervlakte van bv. 2,50m² worden bijgeteld. Een badkamer van 5m² wordt slechts voor 3m² bijgeteld.

Als de woning uitgerust is met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2m² dat dubbel gebruik aantoont of met een bed van minimaal 2m² dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180cm én op een afstand van minimaal 100cm onder het plafond wordt de gemeten nettovloeroppervlakte verhoogd met 2m². Dit betekent dat het lokaal een minimale hoogte nodig heeft van 280cm tussen vloer en plafond. De afstand tussen het bed en het plafond bedraagt minstens 1m. Het bed 'op hoogte' kan een meubel zijn (=een hoogslaper) of voorzien zijn op een vaste constructie (bvb. een matras op een vast platform).

Deze afwijkingsregel kan cumulatief toegepast worden met de uitzonderingsbepaling voor de afzonderlijke badkamer. Indien is voldaan aan de voorwaarden voor beide regimes, volstaat een nettovloeroppervlakte van 13m² voor een kleine studio (13m² nettovloeroppervlakte + 2m² voor de structureel plaatsbesparende maatregel + 3m² voor de aparte badkamer = 18m²).

Ter verduidelijking volgen enkele voorbeelden van concrete toepassingsgevallen:

- Een studio van 15,5m² + badkamer 2,7m² voldoet aan de vereiste minimale nettovloeroppervlakte = 18,2m²
- Een studio van 14,5m² + badkamer 3,2m² heeft een nettovloeroppervlakte van 14,5 m², want de uitzondering geldt alleen voor studio's die tussen de 15 en 18m² groot zijn
- Een studio van 26m² + badkamer 2,5m² heeft een nettovloeroppervlakte van 26 m², want de uitzondering geldt alleen voor studio's die tussen de 15 en 18 m² groot zijn. De oppervlakte van de badkamer mag in dit geval dus niet bij de 26m² geteld worden om zo aan de minimaal vereiste 27m² te komen voor een bezettingsnorm van 2 personen. Er wordt niet gequoteerd onder rubriek 241, maar de bezettingsnorm bedraagt 1 persoon.

Wanneer een woning een nettovloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 18m², dan wordt gequoteerd onder categorie II.

Energieprestatie

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

quoting in rubriek 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan...

- 600 open bebouwing
- 550 halfopen bebouwing
- 450 gesloten bebouwing
- 400 appartement

251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden

daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16 m²



252 de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

**de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.*

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022



Men noteer onder hoofdrubriek 25 vooreerst dat er geen gebreken kunnen worden aangeduid wanneer er een EPC aanwezig is met een score die lager is dan de vooropgestelde grenzen.

De woningcontroleur vindt **rubriek 251** aan wanneer de woning niet de vereiste dakisolatie bezit, of wanneer de aanwezigheid ervan niet kan worden aangetoond.

Wat is de R-waarde?

De R-waarde verwijst naar de warmteweerstand van het aangebrachte isolatiemateriaal. Die hangt af van de warmtegeleidingscoëfficiënt (lambda-waarde) van het materiaal en de dikte ervan. Algemeen wordt aanvaard dat een isolatiemateriaal een lambda-waarde heeft die tussen 0.10W/m²K (weinig isolerende materialen, zoals bijvoorbeeld cellenbeton of houtwolcementplaat) en 0.022W/m²K (sterk isolerende materialen, zoals bijvoorbeeld polyisocyanuraat (PIR)) ligt. Hoe hoger de lambda-waarde, hoe dikker een materiaal moet toegepast worden om tot eenzelfde warmteweerstand te komen.

De warmteweerstand R van een (isolatie)materiaal wordt berekend als de dikte van dat materiaal in meter, gedeeld door de warmtegeleidingscoëfficiënt (λ) ervan in W/mK. Enkele voorbeelden van deze formule $R = d/\lambda$ om tot de minimaal vereiste warmteweerstand te komen:

- 7.5cm schuimbeton op een plat dak: $0.075\text{m}/0.10\text{ W/mK} = 0.75\text{m}^2\text{K/W}$
- 3cm vlaswol tussen de balken van een zoldervloer: $0.03\text{m}/0.04\text{ W/mK} = 0.75\text{m}^2\text{K/W}$
- 2cm polyurethaan tussen de kepers van een hellend dak: $0.02/0.024 = 0.83\text{m}^2\text{K/W}$

Vaak wordt in plaats van de warmteweerstand de warmtedoorgangscoefficiënt U vermeld. Vermits deze waarden mekaar omgekeerde zijn (de R-waarde geeft aan hoeveel warmte wordt tegengehouden door het materiaal, de U-waarde hoeveel warmte er doorheen het materiaal gaat) is de omrekening eenvoudig: $R = 1/U$. Een isolatielaag met een R-waarde van $0.75\text{m}^2\text{K/W}$ heeft dus een U-waarde van ($U = 1/R$) van $1.33\text{W/m}^2\text{K}$.

Wijze van beoordeling

Alle daken van de woning worden beoordeeld, ongeacht hun locatie, aard of grootte. Een dak is de bovenste begrenzing van een gebouw met de buitenomgeving, die deze vormen kan aannemen:

- een plat dak waarbij de schildelen van het dak plat zijn en minder dan 5° hellen
- een hellend dak waarbij de schildelen meer dan 5° hellen of gebogen zijn
- een geïsoleerde zoldervloer

Wanneer een zolderruimte hoogstens als berging gebruikt wordt, is het best dat niet het dak, maar de zoldervloer geïsoleerd wordt. De zolderruimte is dan enkel via een (best geïsoleerd) zolderluik of gelijkaardige toegang bereikbaar.

Bij appartementen wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze die direct onder een dak gelegen zijn en deze waarboven zich een ander appartement bevindt. Het ontbreken van de vereiste dakisolatie in een appartementsgebouw leidt ook tot quotatie voor een appartement dat niet onder het dak ligt (tenzij dit appartement over een EPC beschikt met een energiescore die niet hoger is dan 400kWh/m^2).

De woningcontroleur beoordeelt niet de totale warmteweerstand van het volledige dakpakket, maar enkel de warmteweerstand van de isolatielaag of -lagen. Een dak beschikt over de vereiste minimale dakisolatie wanneer de in het dak aanwezige isolatielaag een warmteweerstand heeft die minstens $0,75\text{m}^2\text{K/W}$ bedraagt ($R > 0.75\text{m}^2\text{K/W}$).

Werkwijze van de woningcontroleur

De woningcontroleur beoordeelt de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie in eerste instantie via het EPC, indien dit beschikbaar is. Als er geen EPC is, gebeurt de controle visueel. In dat geval dient de controleur enerzijds de dakisolatie te zien en anderzijds de dikte ervan te kunnen bepalen. Voor de visuele vaststelling wordt abstractie gemaakt van de aard van het materiaal en wordt een dikte van minstens 3cm als voldoende aanvaard.

Opmerking: het is geen goede zaak dat dakisolatie zichtbaar is. Opdat dakisolatie goed haar functie kan vervullen, is het immers belangrijk dat ze luchtdicht wordt ingebouwd en zal ze dus aan het zicht onttrokken zijn, minstens door een luchtdichte folie.

De woningcontroleur voert geen destructief onderzoek uit. Het staat de eigenaar evenwel vrij om de dakisolatie gedeeltelijk vrij te maken en zo aan te tonen dat aan de dakisolatienorm voldaan is. Het voorleggen van facturen of een verslag van een deskundige volstaat enkel als dit gepaard gaat met detailfoto's die de aanwezigheid van het isolatiemateriaal en de dikte ervan bevestigen.

Vaststelling van de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie via het EPC

Vanuit het EPC ontleent de woningcontroleur volgende gegevens:

- het primaire energieverbruik per vierkante meter per jaar in kWh/m²
- de bouwvorm: open/halfopen/gesloten
- het gebouwtype: eengezinswoning/appartement
- van elk voorkomend type dak:
 - de aard: hellend, plat of plafond
 - de oppervlakte in m²
 - de isolatiewaarde U van de isolatielaag in W/m²K

Uit deze gegevens worden de voor deze rubriek relevante gegevens afgeleid, met name:

- de energiescore in kWh/m² (het primaire energieverbruik)
- het type woning, afgeleid uit de bouwvorm en het gebouwtype
- de oppervlakte van elk aanwezig dakvlak
- de warmteweerstand van de isolatielaag in elk dakvlak via de isolatiewaarde U ($R=1/U$)

De woningcontroleur zal rechtstreeks de databank met EPC's (bijgehouden door VEKA) consulteren. De eigenaar hoeft het EPC dus niet zelf voor te leggen.

Een EPC dat ouder is dan 10 jaar op datum van het conformiteitsonderzoek is niet meer geldig. Toch kan het soms wel nog dienen voor bewijs van conformiteit met de dakisolatienorm. Als een woning niet over een geldig EPC beschikt, maar er is een vervallen EPC dat vermeldt dat de isolatiewaarde van de dakisolatie groter is dan of gelijk aan 0,75 m²K/W, dan kan dit vervallen EPC als bewijs dienen dat aan de dakisolatienorm is voldaan, mits duidelijk is dat de dakoppervlakte op het EPC overeenstemt met de werkelijke dakoppervlakte van de woning. In dit geval moet de eigenaar wel zelf het EPC voorleggen.

Bij een EPC Bouw wordt automatisch verondersteld dat de woning conform is, aangezien de vereisten in de EPB-regelgeving globaal strenger zijn dan de dakisolatienorm

Mogelijke gebreken

Wanneer de warmteweerstand van de isolatielaag in een of meerdere daken of een zoldervloer kleiner is dan 0.75m²K/W wordt er gequoteerd. Daken kleiner dan 2m² worden buiten beschouwing gelaten.

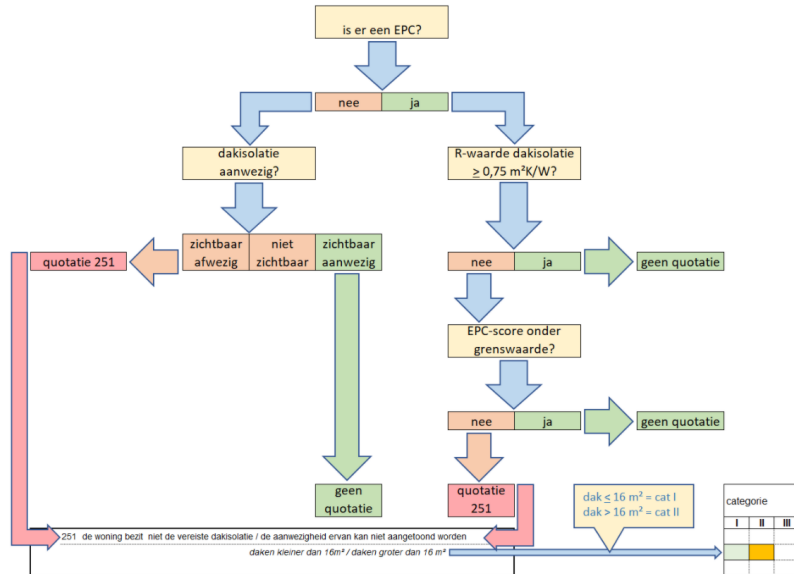
Indien via de energiescore op het EPC van de betrokken woning kan aangetoond worden dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de minimaal vereiste dakisolatie, dan kan deze rubriek niet worden aangevinkt. Een energiescore is voldoende laag indien ze deze grenswaarden niet overschrijdt:

- 600kWh/m² voor een woning in open bebouwing
- 550kWh/m² voor een woning in halfopen bebouwing
- 450kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing
- 400kWh/m² voor een appartement

Het gebrek behoort tot categorie I als het zich voordoet over een oppervlakte van maximaal 16m² dakoppervlak. Het gebrek behoort tot categorie II als het zich voordoet over een oppervlakte van meer dan 16m² dakoppervlak.

De beslissingsboom die de woningcontroleur moet hanteren ziet er als volgt uit:

beslissingsboom aanwezigheid dakisolatie vanaf 01/01/2021



Voorbeeld

Z_251_IL01: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie (>16 m²)



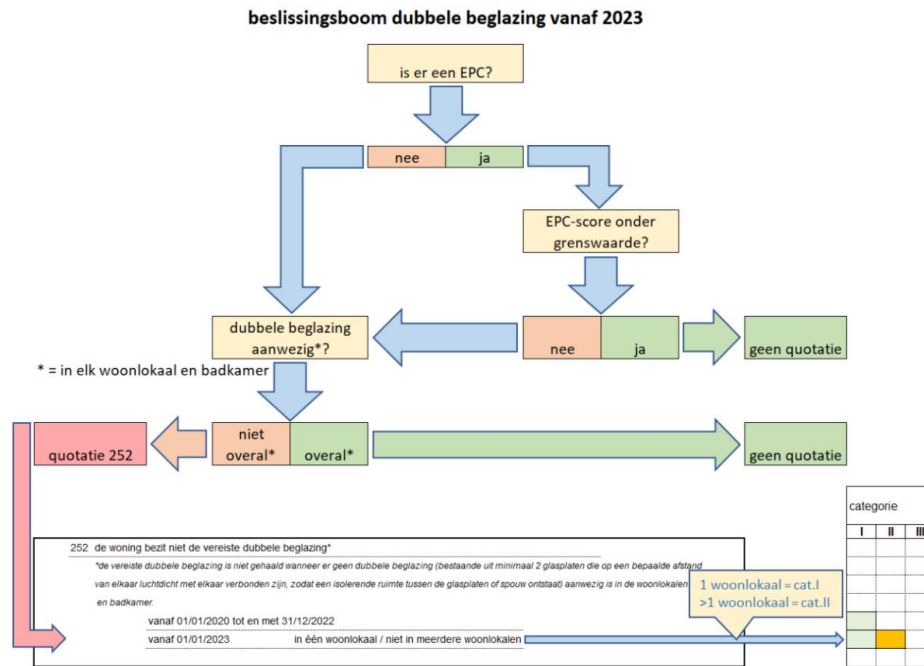
Er is geen EPC aanwezig. Dakisolatie ontbreekt over een groot deel van het dakvlak en wat geplaatst werd kan onmogelijk voldoen (de dikte is kleiner dan 3cm). Dit alles leidt tot een quotering onder categorie II.

In **rubriek 252** beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woonlokalen en de badkamer, inclusief dakvlakramen en lichtkoepels. De controle gebeurt visueel. De woningcontroleur houdt geen rekening met de isolatiewaarde van de beglazing.

In lichtkoepels, lichtstraten en verandadaken wordt vaak gebruik gemaakt van lichtdoorlatende platen uit kunststof (polycarbonaat, plexi, acrylaat, ...). Dubbelwandige lichtkoepels worden ook aanvaard als dubbele beglazing, net zoals meerwandige (uit 2, 3 of meer lagen bestaande) kanaalplaten, zoals die voor verandadaken gebruikt worden. Voorzetbeglazing wordt aanvaard wanneer die dubbelwandig is.

De woningcontroleur houdt geen rekening met de isolatiewaarde van de beglazing. Dubbele beglazing van de eerste generatie heeft een U-waarde van ca. 3 W/m²K, terwijl driedubbele beglazing een U-waarde van 0.5 W/m²K kan hebben. Ook vacuumbeglazing bestaat, een dubbele beglazing waarbij de spouw luchtledig is gemaakt met een nog betere U-waarde tot gevolg en een geringere dikte.

Ook voor deze rubriek is na te kijken of er een EPC bestaat. Het nazicht is niet relevant voor de dubbele beglazing zelf, maar wel omwille van de energiescore. Een energiescore beneden de grenswaarden betekent dat geen gebrek kan gequoteerd worden.



Sinds 1 januari 2023 wordt er een onderscheid gemaakt tussen het ontbreken van dubbele beglazing in één of in meerdere van de woonlokalen of de badkamer:

- in één woonlokaal of de badkamer (niet algemeen): quotering onder categorie I
- in meer dan één woonlokaal of de badkamer (algemeen): quotering onder categorie II

Soms zal het nodig zijn om de afweging te maken of enkele beglazing algemeen of niet algemeen voorkomt in de woning. Als de woning uit slechts één woonlokaal bestaat, wordt het ontbreken van dubbele beglazing als algemeen beschouwd. Zo zal in een studio waar de beglazing in de enige ruimte (met woon- en slaapfunctie) nog enkel is, een gebrek van categorie II toegekend worden, ook al heeft de badkamer een raampje met dubbele beglazing. Er kan dan immers gesteld worden dat het ontbreken van dubbele beglazing in deze woning algemeen is.

Bij de beoordeling van beglazingen wordt een leefruimte met open keuken gezien als één lokaal, terwijl dit in de bezettingsnorm twee lokalen zijn.



Dit raam in een woonlokaal is niet voorzien van dubbele beglazing, wat gequoteerd wordt onder categorie I.

Het raam is dermate verweerd en de enkele beglazing bovendien gebarsten, zodat ook onder rubriek 121 gequoteerd wordt, en wel onder categorie II, gezien de ernst.

Indien dit (opengaand) raam de enige verluchtingsmogelijkheid vormt in het achtergelegen lokaal, dan zal ook onder de gepaste rubriek onder hoofdrubriek 22 gequoteerd worden.

Veiligheid- en/of gezondheidsrisico's

26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



Onder hoofdrubriek 26 vallen diverse veiligheids- of gezondheidsrisico's binnen in de woning. Het gaat enerzijds over het niet voldoen aan de rookmeldersverplichting, anderzijds over andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico's, die nog niet eerder in het technisch verslag aan bod kwamen.

Het is van belang goed het onderscheid te maken tussen deze rubriek en de rubrieken 82 en 83, die dezelfde gebreken behandelen, maar dan wanneer die invloed hebben op het ganse gebouw. Rubrieken 261 en 262 kunnen enkel worden gebruikt wanneer de vastgestelde gebreken zich voordoen binnen in de woning en geen enkele invloed hebben op het gebouw waarin zich nog andere woongelegenheden of andere functies bevinden.

Als de woning samenvalt met het gebouw zoals in een eengezinswoning wordt niet hoofdrubriek 26 maar rubriek 82 gebruikt voor de rookmeldersverplichting en rubriek 83 voor andere veiligheids- en gezondheidsrisico's. Een indicatie van een risico op elektrocutie in het gebouw maar buiten de eigenlijke woning wordt niet in hoofdrubriek 26, maar steeds in rubriek 51 gequoteerd.

De woningcontroleur vindt **rubriek 261** aan bij een inbreuk op de rookmeldersverplichting binnenin de woning zelf, en enkel en alleen wanneer de woning niet samenvalt met het gebouw.

In zelfstandige woningen (=eengezinswoningen, appartementen en studio's) en niet-zelfstandige woningen (=kamers) is de installatie van een rookmelder verplicht op elke bouwlaag. Een duplex-appartement (of -kamer) moet minstens op elke verdieping een rookmelder hebben.

Een zolder of een kelder, waarin zich een technische installatie bevindt, wordt als bouwlaag beschouwd. In individuele kelders van appartementen (zonder technische installatie) is de installatie van een rookmelder verplicht, als de kelder normaal te betreden is en direct toegankelijk vanaf het appartement, zonder dat men zich door gemeenschappelijke delen moet verplaatsen.

De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning beschikt over een automatische branddetectie-installatie met centrale.

Aanbevolen plaatsen van installatie:

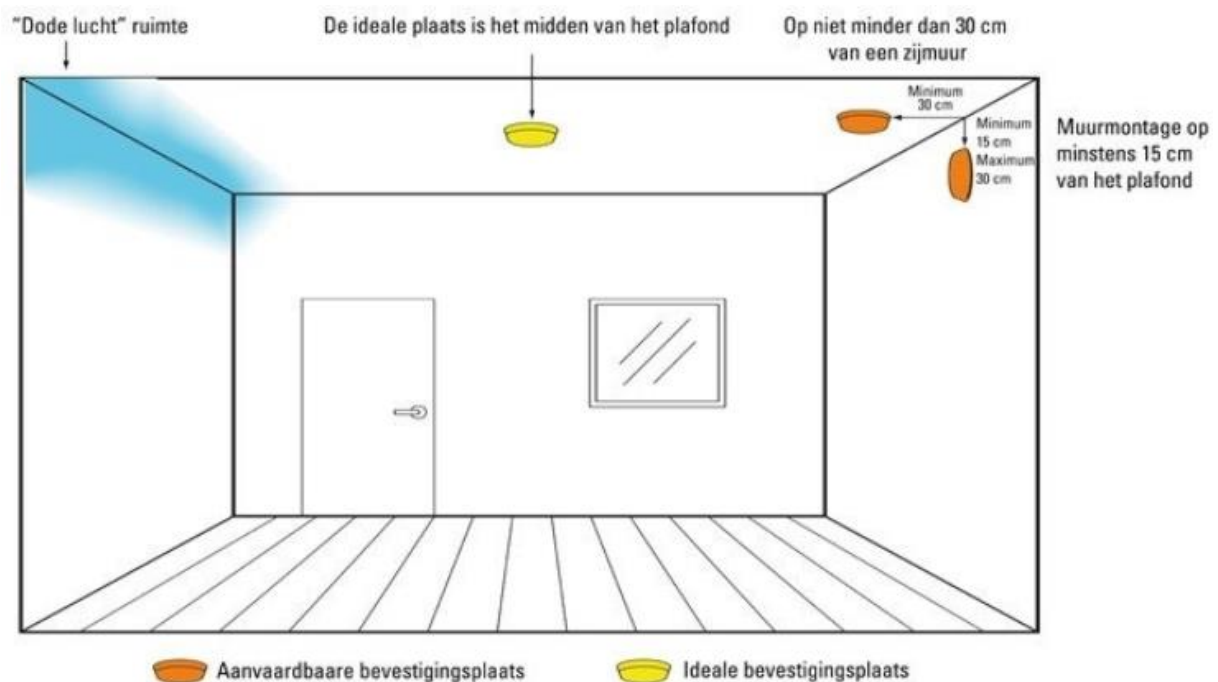
- in de hal of de traphal, alsook in de kelder en op zolder (indien 'dagelijks bruikbaar')
- op de overloop naar de slaapkamers (zo dicht mogelijk erbij) en de inkomhal
- in de slaapkamers en de leefkamer

Af te raden plaatsen van installatie:

- in ruimten van de woning waar rook, stoom of stof aanwezig is (bv. garage, keuken, verwarmingslokaal, badkamer, ...). Als er in deze ruimten brandrisico bestaat, wordt de rookmelder best geïnstalleerd net buiten de ruimte
- nabij een open raam, een ventilatieopening, een mechanische ventilator of daar waar het veel warmer is, zoals boven een radiator of een ander verwarmingstoestel
- voor de deur van de keuken of badkamer

Locatie in de ruimte:

- het toestel moet bereikbaar zijn voor onderhoud en testen
- bij voorkeur tegen het plafond (want rook stijgt). Bepaalde types kunnen ook tegen de wand geplaatst worden maar deze plaatsing krijgt niet de voorkeur
- idealiter in het midden van het plafond maar zeker niet dichterbij dan 30cm bij de muur
- toch aan de wand: in de zone van 15 tot 30cm van het plafond en 30cm van de hoek



Enkel optische rookmelders zijn toegelaten, als ze voldoen verplicht aan volgende vereisten:

- het toestel is CE gemarkeerd
- het toestel is conform de norm NBN EN 14604
- het toestel werkt op batterijvoeding, waarbij de batterij niet vervangbaar hoeft te zijn (een type met niet-vervangbare batterij met levensduur van 10j wordt aangeraden)
- het toestel beschikt over een testknop

De woningcontroleur stelt visueel vast of aan de rookmeldersverplichting is voldaan. Bij twijfel kan aan de bewoner gevraagd worden de correcte werking van het toestel aan te tonen via de testknop.

De woningcontroleur maakt minstens in de volgende gevallen een bijkomende opmerking in het vak voor opmerkingen in het technisch verslag:

- een rookmelder hangt te dicht bij de rand van het plafond
- een rookmelder hangt te laag of te hoog op de muur of te dicht bij een hoek
- een rookmelder hangt op een onoordeelkundige plek
- een rookmelder is overschilderd

Z_082_II_01: quotering rubriek 82 in categorie II



Een afgekleefde rookmelder zal uiteraard geen rook meer detecteren en vervult zijn functie dus niet. Quotatie onder categorie II is het gevolg.

In **rubriek 262** beoordeelt de woningcontroleur andere veiligheids- of gezondheidsrisico's, enkel en alleen wanneer de woning niet samenvalt met het gebouw. Wanneer woning en gebouw samenvallen beoordeelt de woningcontroleur deze gebreken in rubriek 83. We verwijzen hier naar rubriek 83 voor de inhoudelijke toelichting van de gebreken die mogelijks gequoteerd kunnen worden.

4.7 DE BEZETTINGSNORM (DEEL D)

De bezettingsnorm wordt apart besproken onder hoofdstuk 10. Daarin komen we terug op deel D van het technisch verslag, dat specifiek handelt over het maximaal aantal bewoners.

4.8 STEDENBOUWKUNDIGE CONFORMITEIT VAN DOMICILIEKAMERS

In 2021 werd de facto een bijkomende norm ingevoerd voor domiciliekamers: een check op de stedenbouwkundige conformiteit. Sindsdien geldt immers dat de afgifte van een conformiteitsattest zal worden geweigerd voor een domiciliekamer wanneer geweten is dat de desbetreffende kamer behept is met een bouwovertreiding. Concreet wordt hiermee bedoeld dat er een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal gekend is.

Beschikt de kamer wel over een conformiteitsattest (omdat er op het tijdstip van de toekenning geen bouwovertreiding gekend was), dan vervalt het conformiteitsattest van rechtswege van zodra er een bouwovertreiding wordt vastgesteld. Opnieuw dient het te gaan om een vaststelling middels aanmaning, verslag van vaststelling of proces-verbaal.

Deze maatregel is inzonderheid bedoeld als instrument in de strijd tegen onvergunde opdelingen of functiewijzigingen, teneinde een pand dat er stedenbouwkundig niet voor geschikt om te vormen tot

een gebouw met kamerwoningen. Noteer dat de focus louter ligt op domiciliekamers en dat bijvoorbeeld studentenkamers buiten beschouwing blijven.

Dit alles houdt niet in dat er automatisch bij elke aanvraag voor een conformiteitsattest een onderzoek wordt ingesteld naar de stedenbouwkundige vergunningstoestand. Maar, de steden en de gemeenten zijn wel vrij om die stap te zetten indien zij dit wensen. De lokale besturen kunnen dus aan de afgifte van een conformiteitsattest een onderzoek naar de stedenbouwkundige vergunningstoestand koppelen.

Noteer dat deze bepalingen verregaande consequenties kunnen hebben, gelet op de mogelijkheid voor steden en gemeenten om het conformiteitsattest te verplichten en de rol van het CA in het opheffen van een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid (cfr. infra).

4.9 SPECIFIEKE NORMEN VOOR (STUDENTEN)KAMERS

Belangrijk voorafgaande opmerking: in het technisch verslag staat het begrip ‘kamer’ voor ‘niet-zelfstandige woning’. Een ‘kamer’ is niet noodzakelijkerwijze één ruimte. Het kan evengoed gaan om verschillende lokalen: bijvoorbeeld een woonruimte met een aparte slaapkamer, een badkamer en een berging. Keuken en toilet zijn in dat geval als gemeenschappelijke functie in het gebouw voorzien.

4.9.1 HET GEBOUW (DEEL B)

Een kamer maakt altijd deel uit van een gebouw. Voor bepaalde functies (keuken, bad en/of toilet) maken de kamers gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Het gebouw bestaat dus uit het geheel van de verschillende kamers en hun gemeenschappelijke functies. In datzelfde gebouw kunnen zich ook zelfstandige woningen bevinden, die geen gebruik maken van de gemeenschappelijke functies, maar meestal wel van de gemeenschappelijke toegangswegen (inkom, gangen, trappen, ...).

Inhoudelijk is deel B volledig identiek voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen. Daarom wordt er altijd slechts één deel B opgemaakt, ongeacht het aantal en type woningen in het gebouw. Ook bij kamers geldt dat gebreken op gebouwniveau doorgerekend worden voor alle kamers in het pand:

- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar alle kamers ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren
- bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar alle kamers onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren

4.9.2 DE KAMER (DEEL C)

Elke kamer wordt beoordeeld in een eigen deel C. Een kamer doet niet altijd in dezelfde mate beroep op gemeenschappelijke functies. Daarom wordt per kamer voorafgaand aan het eigenlijke deel C vermeld welke functies uit de gemeenschappelijke delen gebruikt worden. Ook de

nettovloeroppervlakte van de kamer wordt genoteerd, met het oog op zowel de minimale oppervlakenorm als de bezettingsnorm.

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke kamer in het gebouw.		verdieping:
De kamer wordt <i>in principe</i> van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de <i>waarneembare</i> gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.		nummer:
		locatie:
De kamer doet een beroep op de volgende gemeenschappelijke functie(s):		
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke WC	
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke badkamer of douche	oppervlakte kamer <input type="text"/> m ²
<input type="checkbox"/>	gemeenschappelijke kookruimte	vereiste oppervlakte kamer <input type="text"/> m ²
<input type="checkbox"/> > kamer	<input type="checkbox"/> > studentenkamer	
	<input type="checkbox"/> > uitzondering: studentenkamer gerealiseerd vóór 01/09/1998 en 1ste CA aangevraagd vóór 1/09/2001	

Verder wordt aangevinkt of het om een gewone kamer of een studentenkamer gaat. Dit is belangrijk omdat studentenkamers beroep kunnen doen op een uitzondering op de minimale oppervlakenorm. Voor een studentenkamer die werd gerealiseerd voor 1 september 1998 én waarvoor het eerste conformiteitsattest werd aangevraagd voor 1 september 2001 (en nog niet vervallen is) volstaat een oppervlakte van minimaal 8m². Als niet aan deze beide voorwaarden is voldaan, dient de oppervlakte van een studentenkamer – net zoals een gewone kamer – minimaal 12m² te bedragen.

De indeling van deel C omvat dezelfde onderdelen, maar ze zijn anders gegroepeerd dan in het technisch verslag voor zelfstandige woningen:

- omhulsel en binnenstructuur van de kamer zijn samengevoegd en omvatten:
 - de buitenbegrenzings van de kamer (boven, onder en zijdelings), ramen en deuren
 - de binnenverdelingen (de eventuele tussenwanden en tussenvloeren)
 - de kelder
 - de trappen, leuning en borstweringen
- installaties en comforteisen zijn vergelijkbaar met die van de zelfstandige woning
- interne functies komen als onderdeel enkel voor bij kamers, vermits ze bij een woning per definitie intern zijn (anders kan er geen sprake zijn van een zelfstandige woning). Indien interne functies in de kamer aanwezig zijn, worden ze beoordeeld in deel C (gemeenschappelijke functies komen aan bod in deel D)

In wat volgt, staan we enkel stil bij de punten waar deel C van het technisch verslag voor kamers afwijkt van het technisch verslag voor zelfstandige woningen.

1. Omhulsel

Binnen het luik 'Omhulsel' is de voornaamste afwijking gesitueerd in rubriek 171 'Trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen/trap naar een woonfunctie ontbreekt'. De logica daarachter is dat de kleinere oppervlakte van studentenkamers een verantwoording kan vormen om de toegang naar hoogslapers in bepaalde gevallen wat soepeler te beoordelen dan bij zelfstandige woningen. Dit omwille van het plaatsgebrek om een volwaardige trap te plaatsen. Opgelet: voor trappen naar mezzanines blijven de vereisten dezelfde als bij zelfstandige woningen.

Als duidelijk is dat een normale trap met leuning zou leiden tot een belangrijk verlies van nuttige vloeroppervlakte in een studentenkamer, volstaat voor de toegang tot een hoogslaper, die vast

gemonteerd is of de vorm heeft van een meubel, een trap die steiler is dan 45° of een veilige ladder, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- de bovenkant van de matras bevindt zich niet op meer dan 2m boven de begane grond
- de trap of ladder is vast gemonteerd of stabiel vastgehaakt
- de begaanbaarheid biedt op elke trede of sport voldoende stabiliteit voor voeten en indien nodig ook voor de handen
- er is over de lengte van de trap of de ladder overal voldoende houvast
- de doorgangshoogte is overal voldoende zodat de trap of ladder in een vloeiende beweging kan gebruikt worden
- de tredehoogte is in overeenstemming met de steilte van trap of ladder en is niet gevoelig hoger dan 28cm
- de breedte van de trap of ladder laat een veilige stand van voeten en handen toe en is niet gevoelig kleiner dan 40cm
- het betreden van en uitstappen uit de hoogslaper kan steeds met voldoende stevige houvast en veilige steun voor de voeten en eventueel handen gebeuren
- onderaan is er voldoende ruimte om de trap of ladder veilig en comfortabel te betreden
- de begaanbaarheid wordt niet gehinderd door losliggende voorwerpen

De woningcontroleur quoteert lichte gebreken in categorie I. Tot categorie I behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- beperkte gebreken aan trap of leuning en ladder zoals een enkele oneffen trede of sport of een leuning die onderaan iets te ver begint
- iets te smalle trap of ladder
- iets te hoge sporten
- het gebruikscomfort is verminderd, maar er ontstaat geen groot gevaar



Zowel ladder als hoogslaper, die structureel bevestigd is aan de muur, zijn voldoende veilig, maar de ladder hoort vast te staan. Quotatie onder cat. I volstaat.

Het gebrek behoort tot categorie II als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- het is een ernstig gebrek dat in grote mate de veiligheid en het gebruikscomfort op en bij de trap beïnvloedt, maar geen onmiddellijk gevaar betekent
- het veilig belopen van de trap vergt een grotere omzichtigheid dan mag verwacht worden van een trap

Tot categorie II behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- in een overbrugbare zone van de steilere trap of ladder zijn treden beschadigd of ontbrekend
- een overbrugbaar deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt
- leuning en borstweringen die te weinig bescherming tegen toevallige doorgang van personen bieden
- trap of ladder is niet of onvoldoende bevestigd
- te beperkte of onveilige op- of afstapruimte bovenaan de trap of ladder
- een combinatie van meerdere lichte gebreken aan dezelfde trap of ladder

K_171_IL_01: quotering rubriek 171 in categorie II



De leuning aan deze mezzaninetrap is onvoldoende veilig. Op het onderste trapdeel is de herstelling niet vakkundig (te licht en te open). Een quotatie onder categorie II is vereist.

Het gebrek behoort tot categorie III als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- het vormt een duidelijk en direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners en gebruikers
- het belopen van de trap of het betreden van zijn directe omgeving is niet mogelijk zonder grote behoedzaamheid

Tot categorie III behoren in ieder geval de volgende gebreken:

- ontbrekende trap of ladder naar hoogslaper
- ontbrekende bescherming tegen een val uit de hoogslaper of bij het verlaten of betreden van de trap of ladder bovenaan
- meerdere ontbrekende of ernstig verweerde of beschadigde treden
- combinatie van verschillende gebruiksonveilige elementen aan dezelfde trap, zoals gladde treden, beperkte houvast, wankel leuning, waardoor de trap niet meer veilig beloopbaar is

stopcontacten noodzakelijk. Wanneer de entiteit uit meerdere lokalen bestaat, is er per woonlokaal, dus in elke woon- en/of slaapruiimte minstens één stopcontact vereist. Lokalen als toilet, douche, bergplaats, ... blijven buiten beschouwing.

De stopcontacten in de leef- en slaapruiimte van de kamer hoeven niet geaard te zijn. Toestellen van klasse I vereisen echter een aansluiting op een geaard stopcontact. Wanneer toestellen van klasse 1 worden aangesloten op een stopcontact in de kamer, dient dit stopcontact voorzien te zijn van een werkende aarding. Indien er geen aarding is voorzien bestaat er een risico op elektrocutie via onrechtstreekse aanraking, en wordt rubriek 195 aangekruist.

De stopcontacten moeten vakkundig geïnstalleerd zijn. Indien dat niet het geval is, wordt het stopcontact niet in aanmerking genomen.

Indien onvoldoende stopcontacten in de kamer aanwezig zijn, wordt dit als gebrek gequoteerd:

- Als er in minstens één woonlokaal een stopcontact ontbreekt: categorie I
- Als er geen twee stopcontacten in de woonlokalen aanwezig zijn: categorie II

In **rubriek 201** beoordeelt de woningcontroleur de aanwezigheid van een vast verwarmingsapparaat in de kamer. Indien een vast verwarmingsapparaat ontbreekt, wordt dit als gebrek gequoteerd. De omschrijving is identiek aan deze van rubriek 201 bij de zelfstandige woningen maar er is een belangrijke bijkomende vereiste: niet elk type verwarming wordt toegelaten. Het vast verwarmingsapparaat dat aanwezig dient te zijn in de kamer, bestaat verplichtend uit:

- ofwel centrale verwarming
- ofwel een luchtdicht gastoestel (type C)
- ofwel een elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit (elektrische convecteur, radiator, accumulator of vloerverwarming of infraroodpaneel)

De beoordeling door de woningcontroleur gebeurt louter visueel en op dezelfde manier als bij zelfstandige woningen, mits ook aan de hierboven vermelde bijkomende vereiste voldaan is. Volgende richtlijnen kunnen behulpzaam zijn bij de inschatting: het vast verwarmingsapparaat dat ofwel een centrale verwarming, een luchtdicht gastoestel ofwel een elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit:

- is aanwezig in de kamer
- is vast, hetzij door de plaatsing, hetzij door het verwarmingsconcept
- functioneert
- is geschikt om de temperatuur in de kamer gevoelig te verhogen
- kan door de bewoner geregeld worden (minstens aan/uit regeling)

Ingeval de kamer uit verschillende lokalen bestaat, is het – net zoals bij zelfstandige woningen – voldoende dat de leefkamer verwarmd wordt. Het enige gebrek dat gequoteerd kan worden, is het afwezig zijn van een vast verwarmingsapparaat. Als een verwarmingsapparaat aanwezig is, maar het is geen centrale verwarming, geen luchtdicht toestel of geen elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit, dan wordt het toestel beschouwd als zijnde niet aanwezig.

Uiteraard schenkt de woningcontroleur de nodige aandacht aan bijkomende gebreken die aanwezig kunnen zijn en die gequoteerd worden, zoals gevaar op CO-vergiftiging (rubriek 227), elektrocutie (rubriek 195) en brandgevaar (rubriek 51 (elektrisch) of rubriek 61 (gas, stookolie, ...)).

Het louter ontbreken van energietoevoer (bvb. lege propaantank) leidt niet tot quotatie als gebrek, indien het verwarmingsapparaat aanwezig is en op zich wel functioneert.

K_201_III_01: quotering rubriek 201 in categorie III: geen vast verwarmingsapparaat aanwezig



Deze kamer wordt verwarmd met een mobiele elektrische radiator, wat geen vast verwarmingsapparaat is, en bovendien niet op een apart circuit is aangesloten.

Onder **rubriek 221** wordt het geheel van de verluchting van de leefkamer en/of de slaapkamer behandeld en ook die van de ganse kamer (woonlokalen, keuken- en sanitaire functies). De behandeling is identiek als bij de zelfstandige woning (rubrieken 221 tot 226). Specifiek voor kamers is er wel bijzondere aandacht voor de aanwezigheid van keuken- en sanitaire functies. Voor een in de kamer geïntegreerde keuken- of badfunctie die niet afgescheiden is van het lokaal waarin ze zich bevindt, wordt geen extra verluchting vereist. Het is voldoende dat het lokaal op zich verlucht kan worden. Bevindt de functie zich in een apart lokaal (zo is een WC verplicht afgescheiden van een woonlokaal of keuken), dan is in dat lokaal ook verluchting noodzakelijk.

Wanneer de keuken bijvoorbeeld in het leefgedeelte geïntegreerd werd, is één opengaand raam (of functionerend rooster) in deze ruimte voldoende. Indien de keuken zich in een afzonderlijke ruimte bevindt, dan is zowel daar als in de leefruimte voldoende verluchting nodig.

Onder **rubriek 227** wordt het risico op CO-vergiftiging beoordeeld, op dezelfde wijze als bij zelfstandige woningen. Ook al is er geen risico op CO-vergiftiging wordt bijkomend nagekeken of de aanwezige verwarmingstoestellen allemaal van het gesloten, luchtdichte type zijn. Zodra een verbrandingstoestel voor verwarming of voor de productie van sanitair warm water aanwezig is, en het toestel haalt verbrandingslucht uit de ruimte (het toestel is niet van het gesloten type), wordt dit gequoteerd.

K_227_IL_01: quotering rubriek 227 in categorie II



Een type B-toestel in een kamer is niet toegestaan, ook al zijn alle voorwaarden voor een perfect functioneren voldaan. Er wordt gequoteerd in categorie II.

In **rubriek 236** onderzoekt de woningcontroleur de aanwezigheid van een brievenbus en een bel. Om redenen van privacy en veiligheid is het nodig dat de bewoner de mogelijkheid heeft om post persoonlijk te ontvangen en dat bezoekers zich persoonlijk kunnen aanmelden. Wanneer het een studentenkamer betreft, is een aparte brievenbus geen vereiste. Een aparte bel is wel steeds nodig, al kan een duidelijk aangegeven morsecode ook volstaan.

Rubriek 241 wordt aangevinkt wanneer de nettovloeroppervlakte te klein is. De oppervlakte wordt bepaald door van elke ruimte de breedte en diepte te meten tussen de afgewerkte muren. Enkel de woonlokalen komen in aanmerking. Het gaat dus enkel om de leefkamer(s), de keuken en de slaapkamer(s).

Om meegerekend te mogen worden in de nettovloeroppervlakte gelden volgende voorwaarden:

- het woonlokaal is minstens 4m² groot
- de hoogte van het woonlokaal is minstens 220cm
- onder hellende daken wordt alle oppervlakte meegerekend waar een vrije hoogte van 180cm gemeten wordt, zolang in het lokaal een hoogte van 220cm bereikt wordt

Voor kamers kan evenzeer de uitzonderingsbepaling ingeroepen worden indien ze gebouwd of vergund waren op 1 oktober 2016. Wanneer de nettovloeroppervlakte tussen 9 en 12m² ligt en er zich in de kamer een aparte badkamer bevindt, dan wordt de oppervlakte van die badkamer tot max. 3m² opgeteld bij de oppervlakte. Deze regel is niet van toepassing bij studentenkamers waarvoor een afwijking toegekend werd ² op basis van een destijds uitgereikt conformiteitsattest (cfr. infra).

Idem voor de uitzondering bij een wandmeubel met opklapbaar bed: indien aan de voorwaarden (idem als bij zelfstandige woningen) is voldaan wordt de gemeten nettovloeroppervlakte verhoogd met 2m². Ook voor kamers geldt dat beide regelingen cumulatief kunnen worden ingeroepen. Ter verduidelijking volgen enkele voorbeelden van concrete toepassingsgevallen:

- Een kamer van 9,5m² + een aparte badkamer van 2,7m² voldoet aan de vereiste minimale nettovloeroppervlakte = 12,2m²; er wordt niet gequoteerd
- Een kamer van 8,5m² + een aparte badkamer van 3,2m² heeft een nettovloeroppervlakte van 8,5m², want de uitzondering geldt alleen voor kamers die tussen de 9 en 12m² groot zijn; er wordt gequoteerd. Als deze kamer gebouwd of vergund is vòòr 1/10/2016, kan deze kamer gebruik maken van de plaatsbesparende maatregel (hoogslaper/opklapbed) zodat de kamer wel de nodige nettovloeroppervlakte behaalt: 8,5 + 2 = 10,5m², plus 3m² (voor de aparte badkamer) = 13,5m²
- Een kamer van 16m² + badkamer 2,5m² heeft een nettovloeroppervlakte van 16m², want de uitzondering geldt alleen voor kamers die tussen de 9 en 12m² groot zijn. De oppervlakte van de badkamer mag in dit geval dus niet bij de 16m² geteld worden om zo aan de minimaal vereiste 18m² te komen voor een bezettingsnorm van 2 personen.

minimale nettovloeroppervlakte kamer		
	studentenkamer	niet-studentenkamer
minimum nettovloeroppervlakte	12 m ² (behoudens afwijking*)	12 m ²
minimum nettovloeroppervlakte indien badfunctie** en/of keukenfunctie op de kamer aanwezig is	12 m ² (behoudens afwijking*)	12 m ² + 3 m ² per bijkomende functie op de kamer***
<p>* Voor de studentenkamers opgericht vòòr 1/09/1998 en met een 1e CA, aangevraagd vòòr 1/09/2001, geldt een minimumoppervlakte van 8 m².</p> <p>** Enkel voor baden of douches die zich in een lokaal met woonfunctie (leef-, slaap- of keukenfunctie) bevinden; een aparte badkamer wordt niet meegeteld voor de totale nettovloeroppervlakte (enkel lokalen met leef-, slaap- of keukenfunctie) en heeft dus ook geen invloed op de minimum vereiste vloeroppervlakte.</p> <p>*** Een toilet vereist geen bijkomende oppervlakte. Een kamer met bad-/douchefunctie of een kamer met keukenfunctie vereist 15 m² oppervlakte, een kamer met zowel bad-/douchefunctie als keukenfunctie vereist een oppervlakte van 18 m² (zie ook noot hierboven).</p>		

Voor de klassieke studentenkamers gold er reeds een uitzondering. Een kamer mocht kleiner zijn dan 12m², indien aan een aantal voorwaarden was voldaan:

- de oppervlakte moest minstens 8m² bedragen
- de kamer was gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998
- er werd op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven, dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit ingetrokken of vervallen was vanwege een ander criterium dan de oppervlakte

Helaas leert de praktijk dat de effectiviteit hiervan eerder klein is. Uit onderzoek blijkt dat slechts voor 192 studentenkamers een conformiteitsattest aanwezig was van voor 1 september 2001. Dit impliceert dat het overgrote deel van de studentenkamers, dat niet aan de vereiste van de minimumvloeroppervlakte voldeed, niet kon geregulariseerd worden via deze uitzonderingsregel.

Onder **hoofdrubriek 25** inzake energetische prestaties vindt men bij kamers enkel de dubbel glasnorm terug. De dakisolatienorm is niet van toepassing op kamers. Evenmin gelden bij kamers de EPC-

begrenzungen. Het vangnet, waarbij via het EPC kan aangetoond worden dat de energiescore beneden een bepaalde grenswaarde ligt, zodat geen gebrek kan aangevinkt worden, bestaat niet bij kamers.

25 ENERGETISCHE PRESTATIE	
252	de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing*
*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glaspanelen die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glaspanelen of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.	
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022
	vanaf 01/01/2023
	in één woonlokaal / niet in meerdere woonlokalen

De controle gebeurt visueel. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt naargelang het type dubbele beglazing. De isolatiewaarde speelt geen rol.

In **hoofdrubrieken 27, 28 en 29** worden achtereenvolgens het toilet, het bad en de keuken gecontroleerd, wanneer die aanwezig zijn in de kamer. De gebreken zijn exact dezelfde als bij de beoordeling van deze functies bij een zelfstandige woning. Ook de methodiek is identiek.

4.9.3 DE GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES (DEEL D)

Deel D zoomt in op de gemeenschappelijke functies. Een toilet, bad of keuken die enkel via de buitenomgeving bereikbaar is, wordt niet in aanmerking genomen als gemeenschappelijke functie.

De opbouw van deel D is gelijkaardig aan die van deel C. Rubrieken 10 tot en met 13 maken deel uit van het eerste onderdeel: omhulsel en binnenstructuur van het lokaal waar de thema's vocht en afwerking bij daken of plafonds, wanden en vloeren en het thema ramen en deuren aan bod komen. In het tweede onderdeel: installaties en comforteisen gaat het over elektriciteit (rubriek 19), luchtkwaliteit (rubriek 22), toegankelijkheid (rubriek 23), energetische prestatie (rubriek 25) en veiligheid- en/of gezondheidsrisico's (rubriek 26). Tot slot worden in deel D de eigenlijke functies beschouwd via de specifieke vereisten per functie. Die zijn te vinden onder hoofdrubrieken 27 (toiletfunctie), 28 (badfunctie) en 29 (keukenfunctie).

In de eindbeoordeling van deel D worden de eindbeoordeling van het lokaal en de eindbeoordelingen van de zich daarin bevindende functies samen verrekend.

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS	
VOCHTSCHADE	
101	insijpelend vocht
102	condenserend vocht met schimmelvorming
AFWERKING van plafonds	
103	beschadiging (excl. vochtschade) of vertering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Idem aan beoordelingswijze zelfstandige woningen.

11 WANDEN	
VOCHTSCHADE	
111	opstijgend / doorslaand vocht
112	condenserend vocht met schimmelvorming
AFWERKING van de wanden	
113	beschadiging (excl. vochtschade) of vertering / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Idem aan beoordelingswijze zelfstandige woningen.

12 RAMEN EN DEUREN											
121	ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)					niet algemeen / algemeen					

Idem aan beoordelingswijze zelfstandige woningen.

13 (draag)VLOER(en)										
VOCHTSCHADE										
131	vochtschade									
DEKVLOER										
132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt									

Idem aan beoordelingswijze zelfstandige woningen.

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN										
19 ELEKTRICITEIT										
194	er ontbreekt een lichtpunt									
195	indicatie van een risico op elektrocutie									
22 LUCHTKWALITEIT										
221	er is onvoldoende ventilatie in het lokaal									
227	aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water) indicatie van een risico op CO-vergiftiging									
23 TOEGANKELIJKHEID										
231	het lokaal is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte									
232	het lokaal is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)									
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)									
25 ENERGETISCHE PRESTATIE										
252	het lokaal bezit niet de vereiste dubbele beglazing* <i>*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonkamers en badkamer.</i>									
		vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022								
		vanaf 01/01/2023				niet algemeen / algemeen				
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S										
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico									

De beoordeling van deze rubrieken gebeurt analoog aan de methodiek voor zelfstandige woningen.

27 TOILETFUNCTIE										
271	toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)					met gebreken / niet aanwezig				
272	het toilet is niet afsluitbaar									
273	toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie									
EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE							I	II	III	
						Aantal	0	0	0	

Rubriek 27 handelt over de (gemeenschappelijke) toiletten. Rubriek 271 bevat daarbij geen nieuws tegenover hoe het gebrek voor zelfstandige woningen wordt gequoteerd.

Rubriek 272 daarentegen bevat wel enkele specifieke aandachtspunten. De woningcontroleur zal nagaan of de deur die toegang geeft tot de ruimte waar het toilet zich bevindt, is voorzien van een slot of een grendel, zodat de deur van binnen gesloten kan worden en/of meerdere toiletten in één ruimte elk apart kunnen afgesloten worden.

Wanneer het gaat om een toilet in een aparte ruimte, is het logischerwijs de toiletdeur die afgesloten moet kunnen worden. Het kan ook voorkomen dat het toilet zich in een badkamer bevindt. In dat geval is het de badkamerdeur die afgesloten moet kunnen worden.

De woningcontroleur onderzoekt of een slot of grendel enkel aan de binnenzijde bediend kan worden en of deze niet beschadigd zijn zodat de deur niet of onvoldoende afgesloten kan worden. Indien de toiletdeur niet afsluitbaar is, wordt gequoteerd met een gebrek van categorie II.

De woningcontroleur vindt **rubriek 273** aan als de toiletfunctie niet afgescheiden kan worden van de andere functies, zodat de privacy van de gebruiker van de toiletfunctie niet gewaarborgd is. Als een bijkomend toilet aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden.

Wanneer de toiletfunctie zich in een lokaal bevindt waar zich ook een ander functie (keukenfunctie, badfunctie) bevindt, dan vereist de privacy dat de toiletfunctie afgesloten kan worden. Zo komt het bijvoorbeeld voor dat een kamerwoning slechts beschikt over één gemeenschappelijk lokaal met daarin zowel de badfunctie (douche, bad) als de toiletfunctie. In dat geval zal één van de functies voor een bewoner niet toegankelijk zijn als de andere functie in gebruik is door een andere bewoner.

28 BADFUNCTIE				
281	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig		
282	badkamerfunctie niet verwarmbaar/vorstvrij			
283	badkamer niet afsluitbaar			
284	badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie			
EINDBEOORDELING BADFUNCTIE			I	II
		Aantal	0	0

Dezelfde benadering vinden we terug bij de badfunctie. Ook daar enkel een verschil bij de afsluitbaarheid (**rubriek 283 & 284**). Douches kunnen met een ondoorzichtig douchegordijn worden afgesloten, wanneer de andere wanden ook ondoorzichtig zijn. Zodra een tweede bad of douche functie voor de bewoners beschikbaar is, is het niet nodig dat de badfunctie afgescheiden kan worden.

29 KEUKENFUNCTIE				
291	gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)	met gebreken / niet aanwezig		
292	er is geen vast verwarmingsapparaat (centrale verwarming / luchtdicht gasstoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer)			
293	geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)			
294	aanrecht met kookplaten, branders... ontbreekt			
295	onvoldoende natuurlijke verlichting (loepel mag)			
296	geen koelkast			
EINDBEOORDELING KEUKENFUNCTIE			I	II
		Aantal	0	0

De **rubrieken 291, 292 & 293** worden op dezelfde wijze beoordeeld als in deel C bij zelfstandige woningen.

Rubriek 294 is specifiek voor de gemeenschappelijke functies bij kamers. Anders dan bij de zelfstandige woningen wordt de afwezigheid van een aanrecht met kookmogelijkheid (kookplaten of branders) in een gemeenschappelijke keukenfunctie als gebrek gequoteerd.

De woningcontroleur gaat na of de gemeenschappelijke keuken, waar zich de gootsteen bevindt, voorzien is van voldoende kooktoestellen op gas of elektriciteit in verhouding tot het aantal bewoners. De woningcontroleur onderzoekt of deze kooktoestellen vast opgesteld staan, van een degelijke kwaliteit zijn en op een veilige wijze gebruikt kunnen worden. Losse kookplaatjes komen niet in aanmerking. Er moet voldoende ruimte zijn om van de kooktoestellen gebruik te kunnen maken. Aan elke zijde van de kookplaat is een werkblad van minstens 60cm aanwezig.

Het aanwezig zijn van onvoldoende kookplaten kan niet als gebrek gequoteerd worden (enkel het ontbreken van een aanrecht met kookplaten of branders is immers een gebrek). Wanneer echter schromelijk wordt afgeweken van onderstaande informatieve richtlijn én wanneer daardoor een duidelijk risico voor de veiligheid of de gezondheid ontstaat, kan de woningcontroleur quoteren:

- er zijn minstens twee kookzones nodig; deze volstaan voor maximaal twee gebruikers
- vanaf de derde gebruiker is er telkens één bijkomende kookzone vereist per twee bijkomende gebruikers (tot tien gebruikers)
- vanaf tien gebruikers is één bijkomende kookzone vereist per vijf bijkomende gebruikers
- vanaf zes gebruikers kan een microgolfoven ook voldoen als een extra kookzone

Zo zijn in een gemeenschappelijke keuken voor acht gebruikers minstens vijf kookzones nodig, of vier kookzones en een microgolfoven. Voor twintig gebruikers worden dit minstens acht kookzones of een combinatie van bijvoorbeeld zes kookzones en twee microgolfovens.

Om veilig gebruik te kunnen maken van deze kooktoestellen is er ook ruimte nodig. Als richtnorm wordt gesteld dat er aan weerszijden van elk kookfornuis (met maximaal 5 kookplaten of gaspitten) telkens een werkblad van minstens 60cm breedte en diepte aanwezig is.

Bij **rubriek 295** is het belangrijk te noteren dat het bij een gemeenschappelijke keuken toegestaan is dat de vereiste natuurlijke verlichting via daklichtkoepels gerealiseerd wordt. Uitzicht naar buiten dient niet noodzakelijk aanwezig te zijn.

De woningcontroleur vindt **rubriek 296** aan als in de gemeenschappelijke keukenfunctie geen koelkast aanwezig is met een capaciteit die in verhouding is tot het aantal bewoners. Bij een groot aantal bewoners zullen dus mogelijk meerdere koelkasten noodzakelijk zijn. Eén legplank per bewoner is een richtnorm.

Indien voor elke bewoner een koelkast op de eigen kamer werd voorzien, is een koelkast in de gemeenschappelijke keuken niet nodig. Enkel in dat geval wordt geen gebrek genoteerd wanneer de koelkast in de gemeenschappelijke keuken ontbreekt.⁹

⁹ Een aantal oude normen werden op 1 januari 2021 geschrapt, zoals de vereiste van een fietsenberging bij studentenkamers. Dat is een problematiek voor de ruimtelijke ordening, die niets te maken met minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsvereisten. Ook de vereisten die gesteld werden aan een gemeenschappelijke leefruimte in panden met studentenkamers worden niet langer weerhouden. De vereiste van voldoende leefruimte wordt volledig opgevangen via de vereisten die gesteld worden aan de gemeenschappelijke keukenfunctie.

4.9.4 EINDBEOORDELING VAN DE KAMER (DEEL E)

In deel E wordt de eindbeoordeling van de kamer opgemaakt. Het grootste stuk wordt ingenomen door de evaluatie van de gemeenschappelijke functies uit het deel (of delen) D. Deze worden één voor één overgenomen en per gemeenschappelijke functie wordt bepaald hoeveel personen elke functie kunnen benutten.

Dit laatste gedeelte is cruciaal. Het is immers aan de hand van deze benuttingsnorm dat de woningcontroleur zal bepalen of er voldoende toiletten, badgelegenheden en keukenruimte aanwezig zijn, ten opzichte van het aantal bewoners. Daarbij wordt niet vertrokken van het effectieve aantal bewoners maar eerder van een theoretische benadering (waarbij alle kamers bewoond zijn).

Ligt de objectieve maximale bezetting van de gemeenschappelijke functies lager dan de objectieve bezettingsnorm van de kamers, dan is er sprake van een objectieve overbenutting van de gemeenschappelijke functies. In dat geval wordt er gequoteerd. De mate waarin die overschrijding gebeurt, bepaalt de categorie waarin gequoteerd wordt:

- Overschrijding kleiner dan 50%: categorie I
- Overschrijding tussen 50 en 100 %: categorie II
- Overschrijding met meer dan 100 %: categorie III

Opmerking: als er voor een bepaalde functie helemaal geen conforme gemeenschappelijke functies (maar er zijn wel niet-conforme functies) aanwezig zijn, resulteert dit steeds in een gebrek van categorie III. Als een bepaalde functie helemaal niet (conform noch niet-conform) aanwezig is als gemeenschappelijke functie, dan wordt een gebrek van categorie III toegekend bij de betreffende interne functie in de kamer in deel C (rubriek 271 voor de toiletfunctie, rubriek 281 voor de badfunctie en rubriek 291 voor de keukenfunctie).

Als er bepaalde gemeenschappelijke functies uitsluitend gebruikt worden door specifieke kamers, worden die functies toegewezen aan deze specifieke kamers. Ze blijven dan buiten beschouwing, net zoals de bewoners van die kamers ook buiten beschouwing blijven voor de telling. Ze beschikken immers over toilet, bad, keuken in de kamer zelf.

Wederom: alleen conforme functies worden meegeteld. Als een toilet, bad of keukenruimte een gebrek categorie II of III vertoont, dient de woningcontroleur deze buiten beschouwing te laten voor de benuttingsnorm.

Gemeenschappelijke functies				I	II	III
Woningkwaliteit toiletfunctie				0	0	0
Bezetting toiletfunctie:				I	II	III
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers:				0	0	0
Conforme toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Aanwezige toiletfuncties	<input type="text"/>	x	6 =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Woningkwaliteit badfunctie				I	II	III
Bezetting badfunctie:				0	0	0
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers				I	II	III
Conforme badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Aanwezige badfuncties	<input type="text"/>	x	10 =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Woningkwaliteit keukenfunctie				I	II	III
Bezetting keukenfunctie:				0	0	0
Bezettingsnorm van de afhankelijke kamers				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:				I	II	III
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1,5 m ² =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:				I	II	III
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1,25 m ² =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:				I	II	III
oppervlakte conforme keukens *	<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
oppervlakte aanwezige keukens *	<input type="text"/>	/	1 m ² =	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

De benuttingsnorm hanteert volgende berekeningswijze:

- Voor de toiletten wordt het aantal gemeenschappelijke WC's vermenigvuldigd met 6
- Voor de bad- en douchefunctie wordt het aantal gemeenschappelijke badvoorzieningen vermenigvuldigd met 10
- Voor de gemeenschappelijke keukenfunctie dient de totale nettovloeroppervlakte van de keukenfuncties te worden gedeeld door de vereiste oppervlakte per persoon. Het resultaat wordt naar beneden afgerond.
 - als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen lager is dan 50, is per functieafhankelijke persoon 1,5m² vereist
 - als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen ligt tussen de 50 en 200, is per functieafhankelijke persoon 1,25m² vereist
 - als de totale bezettingsnorm van alle kamers samen 200 of meer is, is per functieafhankelijk persoon 1m² vereist

Het equivalent dat men door deze berekening bekomt, is gelijk aan het maximaal aantal toegelaten personen dat van de gemeenschappelijke functie gebruik mag maken (de maximumcapaciteit).

Is de toegelaten bezetting van de conforme functies groter dan of gelijk aan de som van de bezettingsnormen van de individuele functieafhankelijke kamers, dan zijn er voldoende conforme gemeenschappelijke functies. Is dit niet het geval, dan zijn er onvoldoende conforme gemeenschappelijke functies.

Als er voldoende conforme gemeenschappelijke functies zijn, worden in deel E enkel de gebreken van de gemeenschappelijke functies in categorie III, die voor onbewoonbaarheid zorgen, toegekend aan de functieafhankelijke kamer.

Als er onvoldoende conforme gemeenschappelijke functies zijn, worden alle gebreken van de niet-conforme functies per categorie doorgerekend aan de functieafhankelijke kamers.

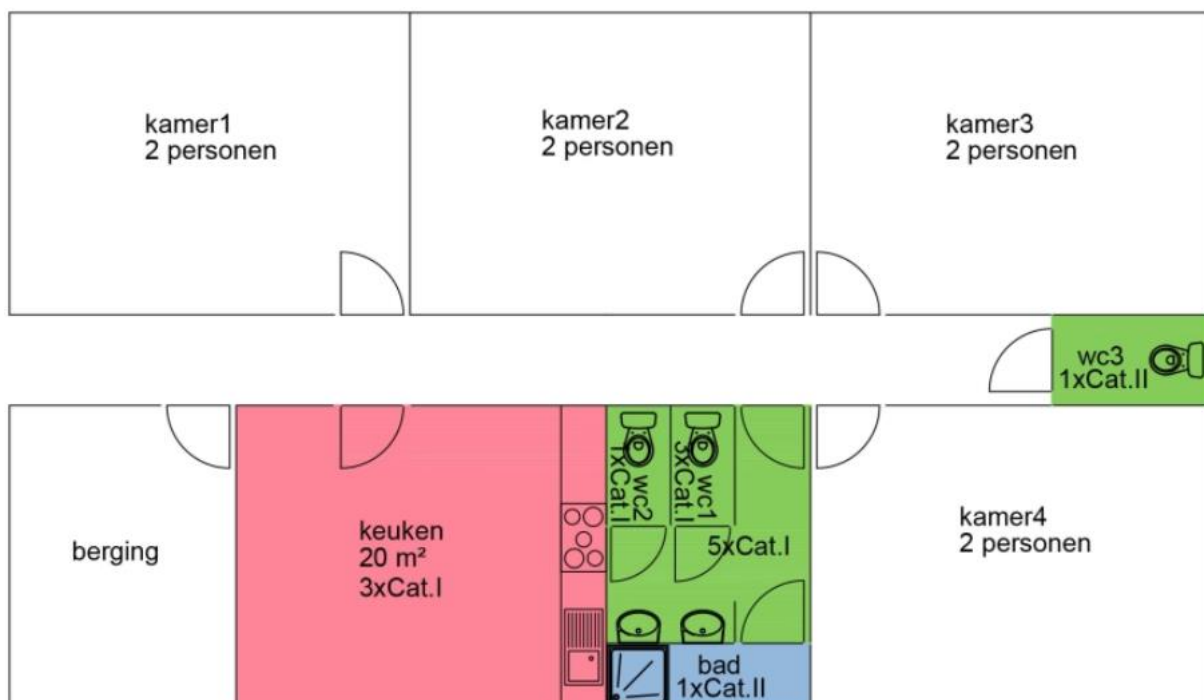
Opgelet: als dit tot gevolg heeft dat er meer dan 6 gebreken van categorie I bij het onderdeel woningkwaliteit in deel E van de gemeenschappelijke functie worden ingevuld, leidt dit niet tot een extra gebrek van categorie II op deze locatie. Een eventueel extra gebrek van categorie II wordt enkel in de eindbeoordeling van de kamer onderaan deel E toegekend.

Gebreken aan conforme gemeenschappelijke functies worden nooit doorgerekend.

Voorbeeld

Een gebouw telt 4 kamers die elk een bezettingsnorm van 2 hebben. In de kamerwoning zijn er 3 toiletten, 1 badkamer en 1 keuken van 20 m². Toilet 1 en 2 bevinden zich in een lokaal; dit lokaal heeft 5 gebreken in categorie I. Toilet 1 heeft daarenboven nog 3 gebreken van categorie I. Toilet 2 heeft nog 1 gebrek van categorie I en toilet 3 heeft een gebrek van categorie II.

De badkamer heeft een gebrek van categorie II en de keuken 3 gebreken van categorie I.



De som van de individuele bezettingsnormen van de functieafhankelijke kamers is 8. Voor 8 personen is er in de keuken 12 m² nettovloeroppervlakte nodig. In dit geval is dit aanwezig. Aangezien er slechts 3 gebreken van categorie I zijn, is de keuken conform. Er wordt geen gebrek toegekend bij het onderdeel woningkwaliteit in deel E bij de gemeenschappelijke keukenfunctie.

Een badkamer is geschikt voor 10 personen. Op zich volstaat dit in dit geval. De badkamer heeft echter een gebrek van categorie II en is niet conform. Het gebrek van categorie II wordt ook overgenomen bij de beoordeling van de woningkwaliteit in deel E.

Er zijn eveneens 3 toiletten, wat volstaat voor de maximaal toegelaten bewoning. Toiletfunctie 1 heeft 8 gebreken in categorie I (lokaal + toilet), toiletfunctie 2 heeft 6 gebreken van categorie I en toiletfunctie 3 heeft een gebrek van categorie II. Toiletfunctie 1 en 3 zijn niet conform, enkel toiletfunctie 2 is conform. Het pand beschikt dus over 1 conform toilet, voldoende voor 6 personen. Aangezien er 8 personen mogen wonen, zijn er niet voldoende conforme toiletfuncties en worden de gebreken van de niet-conforme functies doorgerekend. Dit geeft 8 gebreken van categorie I en 1 gebrek van categorie II in het onderdeel woningkwaliteit in deel E.

Verdere voorbeelden

1) Indien er in een pand met 7 niet-zelfstandige woningen 3 conforme toiletten zijn in de gemeenschappelijke toiletfunctie, en het pand heeft een bezettingsnorm van 25 bewoners, dan wordt gequoteerd onder categorie I:

- 3 conforme toiletten betekent een bezettingsequivalent van $3 \times 6 = 18$ personen
- de bezettingsnorm bedraagt 25 personen
- de overschrijding is kleiner dan 50% want 25 is kleiner dan $18 \times 150\%$ (27)
- dus volgt quotatie onder categorie I

2) Indien er in een pand met 7 niet-zelfstandige woningen 2 conforme douches zijn in de gemeenschappelijke badfunctie, en het pand is aangepast voor 25 bewoners, dan wordt gequoteerd onder categorie I:

- 2 conforme douches betekent een bezettingsequivalent van $2 \times 10 = 20$ personen
- de bezettingsnorm bedraagt 25 personen
- de overschrijding is kleiner dan 50% want 25 is kleiner dan $20 \times 150\%$ (30)
- dus volgt quotatie onder categorie I

3) Indien er in een pand met 7 niet-zelfstandige woningen een conforme gemeenschappelijke keuken aanwezig is met een oppervlakte van 20 m^2 , en het pand heeft een bezettingsnorm van 25 bewoners, dan wordt gequoteerd onder categorie II:

- 20 m^2 nettovloeroppervlakte in de keuken geeft een bezettingsequivalent van $20 / 1,5 = 13,33$ dus 13 personen (er wordt naar beneden afgerond)
- de bezettingsnorm bedraagt 25 personen
- de overschrijding is groter dan 50% maar kleiner dan 100%, want 25 is groter dan $13 \times 150\%$ (19.5) maar kleiner dan $13 \times 200\%$ (26); of nog: $1,5 < (25 \times 1,5) / 20 < 2$ (25 personen hebben $1,5 \text{ m}^2$ nodig en er is slechts 20 m^2 conforme oppervlakte aanwezig)
- dus volgt quotatie onder categorie II

Helemaal onderaan deel E verschijnt de eindbeoordeling van de kamer. Dit wordt berekend als het totaal van alle bovenstaande gebreken uit de relevante delen B, C en D.

										I	II	III
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn in deel B, C en D wordt er een gebrek van categorie II toegekend											0	
Eindbeoordeling kamer:												
TOTAAL:										0	0	0

Als er 7 of meer gebreken van categorie I voorkomen in het totaal van de delen B, C en D zoals deze in deel D worden opgeteld, dan wordt er een gebrek van categorie II toegekend.

Staat er in deze eindbeoordeling een gebrek van categorie II genoteerd, dan zal de kamer ongeschikt geadviseerd worden en niet in aanmerking komen voor een conformiteitsattest.

Staat er een gebrek van categorie III genoteerd, dan zal de kamer ongeschikt en onbewoonbaar geadviseerd worden en niet in aanmerking komen voor een conformiteitsattest.

5 DE HANDHAVING: INLEIDING

Nu we uitgebreid zijn blijven stilstaan bij de normen zelf is het tijd om ook de handhaving onder de loep te nemen. Op dat vlak bestaan er ***vier geheel eigen sets van rechtsgevolgen en procedures***. Men dient in deze goed het onderscheid te maken en te behouden tussen:

- 1) De administratieve handhaving
- 2) De fiscale handhaving
- 3) De strafrechtelijke handhaving
- 4) De privaatrechtelijke handhaving

Afhankelijk van de precieze procedure en de aard van de gebreken die worden vastgesteld kan men met geheel andere rechtsgevolgen/sancties geconfronteerd worden. Bovendien heeft elke procedure geheel eigen stappen en nuances. Het is belangrijk om daar goed zicht op te hebben.

Dit neemt natuurlijk niet weg dat er ***interdependenties*** zijn. De fiscale handhaving bijvoorbeeld zal er pas komen na een verklaring tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. En, conformiteitsattesten vormen in zekere zin een rode draad: in beginsel komen ze voort uit de administratieve procedure maar ondertussen zijn ze ook verankerd in het Vlaams Woninghuurdecreet, is er een link met herstellvorderingen, ...

6 DE ADMINISTRatieve HANDHAVING

De administratieve handhaving is opgebouwd rond twee fundamenten: (1) de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en (2) het conformiteitsattest. We behandelen ze in volgorde.

6.1 PROCEDURE TOT ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING

Het besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren wordt ook wel omschreven als 'de ruggengraat' van de administratieve handhaving. Dit besluit vormt immers de basis voor het sanctieapparaat.

6.1.1 PROCEDURE

De administratieve procedure O/O wordt meestal **opgestart** naar aanleiding van een klacht of op eigen initiatief vanuit de gemeente. Evenzeer mogelijk is dat de procedure voortvloeit uit het feit dat door een welbepaalde reden een woningkwaliteitsonderzoek diende te worden uitgevoerd, waarbij gebreken zijn vastgesteld (bvb. naar aanleiding van het aanvragen van een huursubsidie).

Om klacht te kunnen indienen, is het voldoende dat men als **belanghebbende** wordt beschouwd. Niet alleen de bewoner kan blijk geven van een belang maar evenzeer een omwonende, tot zelfs een belangenorganisatie toe. Een verzoek tot opstart van de procedure O/O moet gebeuren via beveiligde zending (aangetekend schrijven of afgifte tegen ontvangstbevestiging) bij de burgemeester. Aan de verzoeker wordt een ontvangstbewijs overhandigd. In het kader van de waarschuwingsprocedure kan de melding ook mondeling gebeuren bij het woonloket van de gemeente.

Indien het verzoek manifest ongegrond is of geen motivering bevat, zal de burgemeester het onmiddellijk afwijzen. In de andere gevallen wordt overgegaan tot opstart van de procedure.

Als de belanghebbende de bewoner zelf is, dan wordt vaak - hoewel niet wettelijk verplicht - eerst aangeraden om de klacht **ter kennis te brengen aan de verhuurder**, zodat deze het nodige kan doen om de gebreken aan de kamerwoning te herstellen. De bewoner kan hierbij gebruik maken van een modelbrief, aangeboden door de Vlaamse overheid. Dergelijk advies is niet bindend. De klager kan perfect aandringen op de opstart van de procedure.

Sinds 1 januari 2021 heeft de gemeente de mogelijkheid om bij een klacht of bij bepaalde vaststellingen eerst **een waarschuwingsprocedure** te doorlopen.

1. De waarschuwingsprocedure

Eigenlijk is dit niet zo nieuw als de naam laat uitschijnen. Voor 1 januari 2021 bestond in veel gemeenten immers een vorm van '**lokaal vooronderzoek**'. Alleen fungeerde dat vooronderzoek in de grijze marges van de regelgeving.

Doel van een gemeentelijk vooronderzoek was om, voorafgaand aan een procedure O/O, in dialoog te kunnen treden met de eigenaar en deze te overhalen om de woning in orde te brengen. Deze kreeg

dan de marge om snel de gebreken te herstellen, waardoor de woning conform werd en er niet aan een ongeschiktheid/onbewoonbaarheid moest worden gedacht. De logica: bij opstart van de echte procedure was de kans groot dat de woning van de (huur)markt zou verdwijnen. Het huurcontract is mogelijks nietig, waardoor de huurder op straat komt en geherhuisvest moet worden. Het aanbod slinkt verder, in een reeds krap marktsegment. Niet verwonderlijk dus dat de gemeenten dergelijk scenario wilden vermijden, bij verhuurders die van goede wil zijn.

Alleen bestond er **geen decretaal kader** voor. Formeel mochten de gemeenten de opstart van een reguliere procedure O/O niet zomaar uitstellen. Men ging daarmee in tegen de dwingende regelgeving in de Vlaamse Codex Wonen. Bovendien was de regeling voor dit 'lokaal vooronderzoek' in elke gemeente anders. Er was dus ook nood aan een zekere stroomlijning, met respect voor de legitieme doeleinden die de gemeenten nastreefden.

Door het invoeren van de '**waarschuwingsprocedure**' heeft de Vlaamse Regering dit willen ondervangen. Gemeenten hebben voortaan de optie om deze procedure toe te passen vooraleer ze overgaan tot de reguliere behandeling met het oog op een verklaring tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Let wel, het gaat om **een mogelijkheid**, niet om een verplichting.

De gemeente kan de keuze om al dan niet beroep te doen op de waarschuwingsprocedure vrij maken en deze bijvoorbeeld afstemmen op het profiel van de verhuurder. Als die een geschiedenis heeft van huisjesmelkerij, is de kans bijvoorbeeld veel groter dat men onmiddellijk overstapt op de procedure O/O. Gaat het echter om een eerste inbreuk/klacht, dan zal men misschien sneller kiezen voor een waarschuwing.

De gemeente mag slechts kiezen voor de toepassing van de waarschuwingsprocedure wanneer zij de **kans op succes** groot acht. De aard van de gebreken kan daarbij een afwegingselement zijn, net zoals de historiek van de verhuurder.

Let wel, wordt er met de waarschuwing niets gedaan, dan zal de zaak **snel evolueren** naar een procedure O/O. De procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt automatisch opgestart wanneer de waarschuwingsprocedure niet leidt tot een conforme woning of wanneer een bepaalde stap niet of te laat wordt gezet. De gemeente beschikt in dit geval niet meer over de mogelijkheid om de waarschuwingsprocedure een tweede keer toe te passen.

De waarschuwingsprocedure laat toe dat de gemeente contact opneemt met de eigenaar om hem of haar te waarschuwen voor de mogelijke gevolgen die aan de aanwezigheid van kwaliteitsproblemen kunnen verbonden zijn. Doel is dat de gemeente zo **het gesprek kan aangaan** met de eigenaar en desgevallend zelfs hulp kan aanbieden bij het uitvoeren van de werken die nodig zijn om de woning conform te maken. Zodoende kan men de eigenaar wat tijd (maximaal drie maanden) geven vooraleer de echte procedure tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt opgestart. Doel is zo te vermijden dat de huurwoning ten gevolge van een klacht uit de markt verdwijnt, omdat de eigenaar het pand gewoon verkoopt.

In concreto bestaat de waarschuwingsprocedure uit de volgende **stappen**:

- Stap 1: een termijn van 14 dagen om een conformiteitsonderzoek uit te voeren
- Stap 2: een termijn van een maand waarin een waarschuwing wordt gegeven en een hersteltermijn wordt bepaald

- Stap 3: binnen drie maanden na de initiële klacht/melding wordt een nieuw woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd en moet de woning conform zijn. Als de woning conform is, levert de gemeente een conformiteitsattest af

Het **overschrijden** van elk van deze termijnen resulteert automatisch in de opstart van de procedure O/O. De waarschuwingsprocedure is dus niet zomaar vrijblijvend. Idem uiteraard wanneer de woning bij hercontrole niet conform is.

De termijnen worden voor alle drie stappen **afgezet tegenover de datum van ontvangst van de melding/klacht**. Uiterlijk drie maanden na die datum moet de procedure dus afgerond zijn en de woning conform zijn gemaakt. Is dat niet het geval, dan vloeit men door naar de procedure O/O. Idem voor elke andere overschrijding van de termijnen. Aangezien de gemeente bij de ontvangst van een melding/klacht een ontvangstbewijs moet afleveren, kan de melder/klager steeds eenvoudig controleren of een bepaalde termijn niet overschreden werd en desgevallend beroep aantekenen tegen het stilzitten door de gemeente/burgemeester.

2. Het woningkwaliteitsonderzoek & advies van de gewestelijk ambtenaar

Startpunt van de feitelijke administratieve procedure is dat er een **woningkwaliteitsonderzoek** plaatsvindt door een gewestelijke woningcontroleur. Het kan ook om een lokale woningcontroleur gaan indien de gemeente ontvoegd is. Het onderzoek gebeurt op basis van de technische verslagen. Indien tevoren de waarschuwingsprocedure werd doorlopen zal er al een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd zijn.

De woningcontroleur heeft het recht om de woning tussen 8u en 80u te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren. Zowel de huurder als verhuurder is verplicht om alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

Bij een rondgang in de woning, zal de woningcontroleur zich laten leiden door het **technisch verslag**. Tijdens de rondgang wordt ieder gebrek genoteerd in het technisch verslag en worden foto's genomen van de vastgestelde gebreken. De vaststellingen tijdens het conformiteitsonderzoek beperken zich tot de schade die de woningcontroleur ter plaatse kan zien en die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning. Hiervoor baseert de woningcontroleur zich op **observatie**, waarbij eventueel gebruik kan worden gemaakt van technische apparatuur (vb. vochtmeters). Bij het onderzoek wordt in principe geen rekening gehouden met de infrastructuur van de woning, of met de leefgewoonten van de bewoners, tenzij hieruit bepaalde veiligheidsrisico's zouden blijken.

Een vraag die vaak wordt gesteld is of afgedwongen kan worden dat **de eigenaar aanwezig mag zijn** bij het woningkwaliteitsonderzoek. Dat is niet het geval. Er is geen enkele regelgevende bepaling die stelt dat het onderzoek op tegensprekelijke wijze moet plaatsvinden, dus in aanwezigheid van zowel huurder als verhuurder, in tegenstelling tot bij de opmaak van een plaatsbeschrijving. De eigenaar wordt er dus niet van op de hoogte gebracht dat er een controle zal plaatsvinden. Evenmin zal hij/zij uitgenodigd worden om daarbij aanwezig te zijn. De verweerrechten van de eigenaar situeren zich later in de procedure, niet op het moment van de objectieve visuele vaststellingen zelf.

Het kwaliteitsonderzoek is een moment waarop **louter de feitelijke vaststellingen** worden gedaan. Ook de huurder mag daar niet zomaar bij betrokken worden. Uiteraard bewoont de huurder wel het

pand en zal het meestal de huurder zijn die de controleur toegang verschaft. Maar, het is niet zo dat de huurder het kwaliteitsonderzoek zomaar meevolgt, met de controleur in gesprek gaat, ..., net zoals dat ook bij de eigenaar niet de bedoeling is.

Een andere terugkerende vraag is deze naar **de rol van de plaatsbeschrijving** tijdens de woningcontrole. Mag men aan de woningcontroleur de plaatsbeschrijving voorleggen, opdat deze zich op basis van dit document reeds kan uitspreken over de oorzakelijkheid van gebreken? Dat is immers het doel van de vergelijking met de plaatsbeschrijving: aantonen dat het gebrek bij aanvang van de verhuuring nog niet aanwezig was (of misschien net wel, vanuit het standpunt van de huurder).

Het antwoord van de woningcontroleur en van de administratie op deze vraag zal steeds 'neen' zijn. Het is immers niet de bedoeling dat de woningcontroleur zich tijdens het onderzoek reeds uitspreekt over de oorzakelijkheid. De controle beoogt een objectief meetmoment te zijn van de staat van de woning op het ogenblik dat de controleur het pand betreedt. Tijdens de controle zelf wordt geen enkele beoordeling gemaakt van de verantwoordelijkheden rond gebreken en de consequenties. Dat gebeurt naderhand. En, op dat ogenblik zou het logisch moeten zijn dat men een grondig opgemaakte plaatsbeschrijving naast het technisch verslag kan leggen. Wanneer de vraag naar een vergelijking met de plaatsbeschrijving wordt gesteld, gaat het eigenlijk ook zelden over de methodiek van de controle maar veeleer over de rechtsgevolgen. Op de rol van de plaatsbeschrijving daar komen we verder terug.

In niet-ontvoogde gemeenten zal de gewestelijk ambtenaar (een bevoegd persoon binnen het Agentschap Wonen-Vlaanderen) op basis van het technisch verslag **een advies** uitbrengen aan de burgemeester. Het betreft een advies zonder appreciatiemarge en waartegen net daarom geen verdediging, beroep, ... mogelijk is. Het advies is louter gebaseerd op de vastgestelde gebreken. Met andere woorden: als er een gebrek categorie II is aangeduid in het technisch verslag zal de gewestelijk ambtenaar adviseren om de woning ongeschikt te verklaren. Is er een gebrek categorie III aangeduid, dan zal de gewestelijke woningcontroleur een verklaring tot onbewoonbaarheid aanbevelen.

De burgemeester mag voorbijgaan aan de adviesvereiste van de gewestelijk ambtenaar, indien deze laatste geen advies uitgebracht heeft binnen de 75 dagen na ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis is gesteld van een advies dat uitgebracht is na die termijn. Bovendien wordt de stap van het advies sowieso overgeslagen in ontvoogde gemeenten. Daar zal de burgemeester zich rechtstreeks baseren op de vaststellingen van de gemeentelijke woningcontroleur.

3. Besluit van de burgemeester

Eerste fase bij de beoordeling door de burgemeester is steeds het naleven van **de 'hoorplicht'**. Concreet impliceert dit dat de burgemeester de betrokken partijen dient te horen en dus ook een recht van verweer ten opzichte van de partijen moet respecteren. Net daarom is de term 'hoorplicht' enigszins verwarrend. Bekijkt men het vanuit het perspectief van de verhuurder, dan gaat het immers om een hoorrecht.

Onmiddellijk na ontvangst van het advies van de gewestelijk ambtenaar moet de burgemeester een **afschrift** daarvan, vergezeld van een kopij van het technisch verslag, bezorgen aan de eigenaar, de bewoner en desgevallend de persoon die de procedure aanhangig heeft gemaakt. Indien de gemeente ontvoogd is, doet de burgemeester dit op eigen initiatief, vaak al sneller na de woningcontrole omdat de stap van het advies van de gewestelijk ambtenaar wordt overgeslagen.

Onder 'eigenaar' moet je eigenlijk '**de houder van het zakelijk recht**' lezen. Denk bijvoorbeeld aan een opsplitsing tussen vruchtgebruik en blote eigenaar. De vruchtgebruiker heeft het daadwerkelijke genot van de woning en is dus ook de contactpersoon bij woningkwaliteitsprocedures. De houder van het zakelijk recht is de volle eigenaar, de erfpachthouder, de opstalhouder of de vruchtgebruiker van een gebouw of een woning. De naakte eigenaar valt niet onder deze definitie.

De burgemeester kan een woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaren wanneer de gewestelijk ambtenaar dit niet adviseert of (bij ontvoogde gemeenten) wanneer er geen gebreken categorie II of III in door de gemeentelijke woningcontroleur opgemaakte technisch verslag zijn aangekruist. In deze situatie is er ook minder nood aan een mogelijkheid tot verweer. De burgemeester hoeft hier de eigenaar en de bewoner niet uit te nodigen om hun argumenten, verdediging, ... over te maken.

In het andere geval (wanneer de procedure wel aanleiding zou kunnen geven tot een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid) moet de burgemeester dat wel doen. De eigenaar en de bewoner moeten dan in de mogelijkheid worden gesteld om hun zaak te bepleiten. De hoorplicht (hoorrecht in hoofde van de eigenaar en de bewoner) mag zowel mondeling als schriftelijk georganiseerd worden. Kiest men voor een mondelinge hoorzitting, dan moet daarvan achteraf een proces-verbaal bij wijze van verslag opgemaakt worden, dat door alle aanwezigen wordt ondertekend.

Het is niet omdat de gewestelijk ambtenaar adviseert of er (bij ontvoogde gemeenten) verder wordt gegaan op een technisch verslag van een gemeentelijke woningcontroleur met aankruising van gebreken categorie II of III, dat de burgemeester verplicht is om ook de ongeschiktheid of de onbewoonbaarheid uit te spreken. **De burgemeester kan daar wel degelijk van afzien.** Een voorbeeld is de situatie waarbij de eigenaar belooft de gebreken (snel) te zullen herstellen. In geval dit effectief en tijdig gebeurt, zal de burgemeester kunnen afzien van het nemen van een besluit.

We merken in de praktijk dat de mogelijkheden van het hoorrecht nog te weinig gekend zijn. Nochtans is het cruciaal daar gedegen gebruik van te maken. De regelgeving beperkt immers geenszins de elementen die men bij wijze van verweer kan aanbrengen. Men denke bijvoorbeeld aan het voorleggen van een zorgvuldig opgemaakte intredende plaatsbeschrijving, waaruit blijkt dat de gebreken pas in de loop van het huurcontract zijn ontstaan, zodat de burgemeester desgevallend de bewoner/huurder ook kan aanspreken op zijn/haar verantwoordelijkheden en op diens herstellingsverplichtingen in navolging van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Tegelijkertijd moet het gezegd dat de burgemeester meestal vasthoudt aan de feitelijke vaststellingen in het technisch verslag. Dat heeft te maken met de **beperkteid van de beslissing** die hij/zij kan nemen: het ongeschikt verklaren van het pand of daarvan afzien. De burgemeester kan geen herstelplicht opleggen aan de huurder of schadevergoedingen toekennen. Enkel de vrederechter kan dat in een navolgend burgerrechtelijk geding.

En, afzien van een ongeschiktheid omdat de gebreken door de bewoning zijn veroorzaakt is niet evident. Daarmee verliest men de stok achter de deur teneinde te bekomen dat de woning wel in orde wordt gebracht. Net om deze redenen wilden heel wat gemeentebesturen lokale vooronderzoeken uitvoeren, waarbij men minder gebonden is aan formele beslissingen en maximaal morele druk kan uitoefenen om tot een oplossing te komen.

Naleven van de hoorplicht is in hoofde van de burgemeester **een essentiële vormvereiste**. Met andere woorden: het niet-respecteren ervan en dus het negeren van een mogelijkheid tot verweer is an sich

voldoende opdat het besluit van de burgemeester vernietigd dient te worden. Het besluit is dan niet rechtsgeldig. Evenzeer moet de betrokkene een voldoende lange termijn worden geboden om het verweer op een ordentelijke wijze te kunnen voorbereiden. Dit illustreert dat men de stap van de hoorplicht vanuit de gemeente niet losjes als een louter formalistische vereiste mag zien, doch wel als een effectieve gelegenheid tot verdediging vanwege de betrokken houder van het zakelijk recht.

De burgemeester moet in beginsel een beslissing nemen **binnen drie maanden** na de opstart van de procedure. Deze termijn is geen vervaltermijn maar een termijn van orde. Dit juridisch onderscheid is belangrijk gezien de consequenties bij het overschrijden. Het gevolg daarvan is dat de verzoeker beroep kan aantekenen, enkel en alleen omdat de termijn is overschreden. Wordt er beroep aangetekend, dan verhuist de behandeling van het dossier naar het niveau van de Vlaamse Regering. Zolang er geen beroep is aangetekend kan de burgemeester nog rechtsgeldig beslissen.

Het is dus niet zo dat het overschrijden van de termijn betekent dat de procedure onmiddellijk stopt, zonder (risico op) verklaring tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, zoals bij een vervaltermijn wel het geval zou zijn.

Reden waarom de regeling zo in elkaar zit: het geeft meer flexibiliteit, bijvoorbeeld bij herstel. Men denke dan aan de situatie waarbij een eigenaar 3,5 maanden nodig heeft om de gebreken te herstellen maar dat wel wil doen. Dan kan de burgemeester proberen om daarop te wachten vooraleer een besluit te nemen. Alleen een beroep wegens laattijdigheid kan dan roet in het eten strooien.

Het besluit van de burgemeester dient steeds **op gemotiveerde wijze** genomen te worden. Dat houdt in dat de burgemeester moet antwoorden op eventuele argumenten die de eigenaar in zijn/haar verweer heeft aangedragen. Doet de burgemeester dit niet, dan is het besluit op gebrekkige wijze tot stand gekomen, wat uiteraard een grond kan zijn voor beroep.

Eerder kwam de mogelijkheid van **herstel** reeds ter sprake. Dit thema zal doorheen de verdere bespreking nog geregeld aan bod komen. Daarom staan we hier al even stil bij een belangrijke en regelmatig terugkerende vraag: heeft herstel enkel betrekking op de initieel vastgestelde gebreken of gaat dit ruimer? Is de herstelplicht met andere woorden beperkt tot wat het in het technisch verslag stond of kan men naderhand vallen over nieuwe of destijds onopgemerkte gebreken?

Om een voorbeeld te geven: bij de initiële woningcontrole was vastgesteld dat de trap in de woning onveilig was wegens het ontbreken en loszitten van treden. Op de hoorzitting beloofde de eigenaar de trap te zullen vervangen. Dat gebeurde maar door een trap zonder leuning/balustrades. Dat is tevens een inbreuk op de woningkwaliteitsnormen, van categorie II. Bij hercontrole wordt dit vastgesteld.

Dit voorbeeld illustreert waarom wordt vastgehouden aan hercontrole, teneinde de staat van de woning opnieuw te kunnen beoordelen. Men kan dan immers nagaan of de werken wel oordeelkundig zijn uitgevoerd, de woning effectief veilig is en/of geen gebreken met een ernstige impact op de woningkwaliteit vertoont.

Wat echter als bij hercontrole gebreken worden vastgesteld die niet in het initieel technisch verslag stonden vermeld? Dit bijvoorbeeld omdat een storm of andere hand van god ze naderhand heeft veroorzaakt. Is men binnen de procedure dan gebonden aan de vaststellingen in het initieel technisch verslag?

Het antwoord daarop is neen. Indien bij hercontrole nieuwe gebreken worden vastgesteld zal de woning nog steeds ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. De eigenaar dient dus alle gebreken, minstens deze van categorie II en III, te herstellen opdat een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan worden vermeden. Het beoogde en vanuit de overheid enige aanvaardbare eindresultaat van de procedure is immers een conforme woning.

Die regel geldt zelfs in geval van incompetentie van de woningcontroleur die het initiële technische verslag heeft opgemaakt en gebreken over het hoofd heeft gezien die bij hercontrole worden vastgesteld. Ook dan kan men immers niet om het objectieve feit van de aanwezigheid van de gebreken heen. Uiteraard mag men wel verhopend dat de burgemeester rekening zal houden met deze bijzondere omstandigheden en het feit dat er fouten zijn gemaakt bij de verdere afwegingen, gesprekken met de eigenaar rond herstel, ...

In bepaalde gevallen kan de burgemeester beroep doen op de **procedure van het snelherstel**. Door middel van snelherstel kan de burgemeester opleggen dat er bepaalde dringende werken worden uitgevoerd binnen een termijn van maximaal 15 dagen. Gebeurt dat niet het voorziene tijdsbestek, dan kan de burgemeester beslissen om de werken zelf te laten uitvoeren, in welk geval de kosten verhaald kunnen worden op de eigenaar.

Het snelherstel biedt de burgemeester een extra mogelijkheid om de meest dringend noodzakelijke werken op korte termijn te laten aanpakken. In bepaalde gevallen zal men hiermee kunnen helpen vermijden dat de bewoner het pand moet verlaten. Net daarom wordt het snelherstel alleen toegepast voor gebreken die weliswaar een gezondheidsrisico inhouden maar die tegelijkertijd op relatief eenvoudige wijze geremedieerd kunnen worden. Voor de andere gebreken kan men dan de gewone procedure verder blijven volgen en gelden de normale hersteltermijnen. Omwille hiervan is de toepassing van snelherstel enkel mogelijk voor gebreken categorie III.

De burgemeester heeft een volledige appreciatiebevoegdheid inzake het al dan niet opleggen van snelherstel: hij/zij is daarvoor niet afhankelijk van het advies van de gewestelijk ambtenaar. Met andere woorden: snelherstel kan ook worden opgelegd wanneer de gewestelijk ambtenaar het niet heeft geadviseerd. Het snelherstel opleggen kan wel enkel in het besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Echt 'snel' is het meestal niet omdat men dan veelal (mede gezien het recht van verweer) weken of maanden na de oorspronkelijke klacht en de woningcontrole zit.

Logischerwijs moet de burgemeester **de genomen beslissing betekenen** aan de verzoeker, de eigenaar en de bewoner en moet hij/zij hen kennis geven van de gevolgen van de beslissing en de eventuele begeleidende maatregelen. Dit gebeurt door middel van een modelformulier van besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. De burgemeester bezorgt tevens een afschrift van zijn beslissing aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur. Zo blijft men ook hier op de hoogte van de afhandeling van het dossier. Want, deze actoren hebben desgevallend de optie om beroep aan te tekenen tegen de genomen beslissing.

4. Beroep

Tegen het besluit van de burgemeester kan **beroep** worden aangetekend bij de Vlaamse Regering (concreet in te dienen bij de minister van huisvesting). Belangrijk: ook de gewestelijk ambtenaar kan dat doen. Die zal een afschrift van het besluit ontvangen en op basis daarvan kunnen nagaan of men akkoord is met de genomen beslissing. Inzonderheid zal de gewestelijk ambtenaar van de

beroepsmogelijkheid gebruik maken wanneer men het niet eens is met de burgemeester inzake het afzien van een verklaring tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid.

Pas wanneer het administratief beroep bij de Vlaamse Regering integraal is behandeld kan men zich desgevallend tot de Raad van State wenden. Het beroep moet worden ingediend door middel van het aangetekend verzenden van een gemotiveerd verzoekschrift naar het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen (Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 (bus 40) 1000 Brussel). Wil de verzoeker mondeling gehoord worden, dan moet deze dat melden in het verzoekschrift.

Om ontvankelijk te zijn moet het beroep worden ingediend binnen dertig dagen na de beslissing van de burgemeester. Betreft het evenwel een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester, dan mag het beroep worden ingediend binnen twaalf maanden na het verstrijken van diens beslissingstermijn (van drie maanden).

De minister van wonen beschikt over een termijn van 3 maand na ontvangst van het beroep om hierover uitspraak te doen. De termijn wordt verlengd met 1 maand indien er op verzoek van de indiener een hoorzitting plaatsvindt.

6.1.2 SANCTIES

Het sanctieapparaat, verbonden aan de administratieve handhaving, wordt best bekeken als een cascadesysteem.

1. Inventarisatie

Woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, worden opgenomen in de **VIVOO-inventaris**, ofwel de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid. De VIVOO-inventaris bestaat uit twee lijsten:

- een lijst van ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen
- een lijst van onbewoonbaar verklaarde woningen op grond van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet

De inventaris wordt beheerd door Wonen-Vlaanderen, met uitzondering van een aantal gemeenten die zelf instaan voor het beheer ervan.

De woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard wordt automatisch opgenomen op deze inventaris. De startdatum van opname in de lijst is gelijk aan de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Aan de opname van de woning op deze inventaris zijn **belangrijke rechtsgevolgen** gekoppeld. Bevindt de woning zich na een jaar nog steeds op de inventaris, dan moet de eigenaar vanaf dan jaarlijks een heffing betalen, tenzij men van een vrijstelling of een opschorting geniet. Hier komen we verder, in het luik over de fiscale handhaving, op terug.

2. Sanering

De eigenaar van de ongeschikte of onbewoonbare woning moet deze **saneren** en dus opnieuw conform te laten worden aan de woningkwaliteitsnormen. De eigenaar kan bij deze werken eventueel een tegemoetkoming krijgen. Als de woning niet meer in aanmerking komt voor renovatie, moet deze ofwel gesloopt worden, ofwel een andere bestemming krijgen. Dit laatste komt hoofdzakelijk voor wanneer het niet mogelijk is de woning te renoveren en tegelijkertijd conform te zijn aan de **stedenbouwkundige reglementering**. Concreet: wanneer men voor de renovatie onmogelijk een vergunning kan verkrijgen.

De eigenaar beslist zelf hoe hij/zij wil renoveren. De overheid kan de eigenaar niet dwingen om de renovatie op een bepaalde wijze uit te voeren, enkel dat na de renovatie effectief aan de minimale woningkwaliteitsnormen is voldaan.

Vroeger was er een expliciete **termijn** ingeschreven: het herstel moest binnen de 12 maanden gerealiseerd zijn (of 36 maanden indien er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige werken noodzakelijk was). Die termijnen zijn nu evenwel geschrapt. Men mag hieruit echter geen versoepeling aflezen. Het gaat eerder om een vereenvoudiging: de termijn van 12 maanden blijft immers gelden, in die zin dat dit het tijdsbestek is vooraleer de fiscus overgaat tot (eerste) inning van de heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (de 'krotbelasting'). De saneringsplicht is zo nog explicieter verboden aan de fiscale sancties waarmee men wordt geconfronteerd wanneer men ze niet naleeft.

3. Renovatiecontract

Onderneemt de eigenaar geen actie, dan kunnen bepaalde publieke instanties (zoals de gemeente of het OCMW) er gesprekken mee aangaan. Die dialoog heeft dan tot doel om **een renovatiecontract** af te sluiten. Daarin kan een publieke instantie zich ertoe verbinden om de werken uit te voeren, op voorwaarde dat men naderhand ook een overeengekomen periode het genot heeft van het goed (minstens negen jaar). De publieke instantie bekommt daarbij ook een voorkeepsrecht op de woning.

Men noteert verder dat de burgemeester in zijn besluit nog **extra maatregelen en sancties** kan opleggen, zoals een verbod op de toegang tot het gebouw en/of een bevel om het gebouw te ontruimen.

4. Sociaal beheersrecht

Lukt ook dat niet, dan is er de optie om **het sociaal beheersrecht** uit te oefenen. Dit biedt de mogelijkheid aan inzonderheid de lokale besturen om gedwongen het beheer van een woning over te nemen. Zo kan een gemeente zelf de noodzakelijke werken uitvoeren en nadien de kosten daarvoor recupereren gedurende een periode waarin de eigenaar het beheer door de gemeente moet gedogen. De woning wordt dan sociaal verhuurd, bvb. via een SVK.

Via deze sociale verhuring kan de gemeente de prijs van de renovatie en de 'normale beheerskosten'¹⁰ terugverdienen. Doel is dan ook dat het beheersrecht zolang loopt, totdat de kosten zijn

¹⁰ In het uitvoeringsbesluit rond het sociaal beheersrecht heeft de Vlaamse Regering nog nader gespecificeerd wat begrepen moet worden onder 'normale beheerskosten'. Het betreft: (1) de kosten voor ontruiming van de woning

gerecupereerd. Het minimum daarbij is negen jaar, maar **de termijn** kan ook langer zijn wanneer de inkomsten gedurende deze jaren onvoldoende zijn. In dat scenario kan de looptijd van het sociaal beheersrecht worden verlengd.

Is er na 9 jaar daarentegen **een batig saldo**, dan zal dit worden toegekend aan de eigenaar. Deze zal gedurende het sociaal beheer ook jaarlijks een vergoeding ontvangen ter waarde van de verschuldigde onroerende voorheffing. De personenbelasting wordt echter niet gecompenseerd.

Op **welke woningen** kan het sociaal beheersrecht uitgeoefend worden? Het betreft woningen die

- gedurende minstens twee jaar opgenomen zijn in het leegstandsregister
- gedurende minstens twee jaar opgenomen zijn in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare panden
- gedurende minstens twee jaar opgenomen zijn in het register van verwaarloosde gebouwen, behoudens wanneer de eigenaar de woning zelf bewoont.

Behalve bij de laatste categorie, is het van geen tel of het al dan niet gaat om een huurwoning dan wel om een woning waarin de eigenaar zelf verblijft. Voor verwaarloosde gebouwen geldt er wel een uitzondering. Door het sociaal beheer uit te oefenen, zou men dan immers de eigenaar uit zijn woning moeten zetten, wat sociaal gezien meestal moeilijk te verantwoorden is. Wordt de verwaarloosde woning dus **betrokken door de eigenaar zelf**, dan is de toepassing van het beheersrecht niet mogelijk.

Wanneer de werken door de gemeente worden aangevat, is het sociaal beheersrecht definitief van toepassing. De eigenaar heeft echter steeds het recht om het beheersrecht **vervroegd te beëindigen**. Daar zijn wel enkele voorwaarden aan verbonden. Vooreerst moet de eigenaar het beheersrecht 'afkopen', door alle kosten van de gemeente voor de renovatie- en herstellingswerken te vergoeden. Evenzeer moet de eigenaar aan de zittende sociale huurder een negenjarig huurcontract aanbieden. De huurprijs mag daarbij maximaal 120% bedragen van de huurprijs die door de gemeente werd gevraagd bij de sociale verhuring onder het beheersrecht. Als de zittende huurder het aanbod weigert, mag de woning vrij te huur worden aangeboden. De eigenaar is dus slechts verplicht om een aanbod te doen, daarin beperkt op vlak van de hoogte van de huurprijs.

Wanneer het sociaal beheersrecht op een normale wijze afloopt (na het verlopen van de termijn), krijgt de eigenaar opnieuw het volledig beschikkingsrecht over het pand.

De **verkoop van de woning** doet het sociaal beheersrecht niet automatisch vervallen. Integendeel, het beheersrecht blijft gewoon verder lopen. Wel beschikt de nieuwe eigenaar over exact dezelfde mogelijkheid inzake vervroegde beëindiging.

Dit alles brengt met zich dat het sociaal beheersrecht een belangrijk aandachtspunt vormt bij de verkoop van vastgoed. Vooreerst zal men geïnteresseerde kopers voorafgaand goed moeten informeren. De rechtsgevolgen, verbonden aan het sociaal beheersrecht, zijn immers niet min: de koper zal geen beschikking hebben over het goed en de sociale verhuring moeten gedogen. Weliswaar heeft de koper als nieuwe eigenaar de optie om het sociaal beheersrecht af te kopen, maar daar zijn

in functie van het sociaal Beheer, (2) de kosten voor financieel, juridisch en administratief beheer, (3) de kosten voor het technisch beheer & (4) de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaak.

dan financiële gevolgen aan verbonden. Bovendien moet men een aanbod doen aan de zittende sociale huurder, wat implicaties heeft voor het genot dat de koper heeft van het goed. Bij aanvaarding van het aanbod, zal hij of zij het immers niet zelf kunnen betrekken.

Wie als verkoper, notaris of vastgoedmakelaar bijgevolg nalaat om de koper te informeren betreffende het sociaal beheersrecht, loopt het risico op juridische procedures. De aansprakelijkheid kan daarbij in het gedrang komen op basis van een inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsplicht.

Hoe kan men echter checken of er een sociaal beheersrecht rust op een woning? Gelukkig heeft de Vlaamse Regering beslist dat zowel de beslissing tot vestiging van het beheersrecht als de beëindiging ervan overgeschreven moeten worden in **de registers van de hypotheekbewaarder**. Het sociaal beheersrecht zal dus vermeld worden op het hypothecair getuigschrift. Via dit mechanisme kan men derden, die rechten op de woning wensen te verwerven, waarschuwen.

5. Onteigening

Indien een woning gedurende meer dan vier jaar op de VIVOO-inventaris is opgenomen kan de Vlaamse Regering machtiging verlenen om over te gaan tot **onteigening** ten behoeve van het Vlaams Gewest, een sociale woonorganisatie (VWF, VMSW of een SHM[^]), het OCMW of de gemeente.

6. Voorkooprecht

In enkele scenario's kan er **een voorkooprecht** ontstaan ten gunste van in hoofdzaak sociale woonorganisaties. Eerste scenario is datgene waarbij deze sociale woonorganisatie in het kader van een renovatiecontract werkzaamheden heeft uitgevoerd aan de woning en bijgevolg ook een zakelijk recht of huur gedurende minstens negen jaar heeft verworven. Het voorkooprecht wordt hier uitgeoefend tegen een verminderde prijs. Want, van de prijs die met de koper is overeengekomen mag men het bedrag aftrekken dat gelijk is aan de formule $sb - (a \times sb/27)$. Daarbij staat sb voor de kostprijs van de uitgevoerde werken en a voor het aantal jaren waarbij de sociale woonorganisatie reeds het genot heeft gehad van de woning. Dit voorkooprecht is ook van toepassing in geval van sociaal beheersrecht.

De VMSW, SHM's, Vlabinvest en de gemeenten krijgen tevens een voorkooprecht in deze drie gevallen (ditmaal niet aan verminderde prijs maar aan de prijs zoals overgekomen met de koper alvorens het voorkooprecht werd aangeboden):

- Een woning die is opgenomen in het leegstandsregister of de inventarissen van ongeschikte en onbewoonbare woningen of verwaarloosde woningen (let op: vrijstelling of schorsing van de heffing/krotbelasting heeft geen impact op dit voorkooprecht)
- Een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning die niet meer te herstellen valt in overeenstemming met de normering (waaronder op stedenbouwkundig vlak) en niet werd gesloopt binnen 12 of 36 maanden (afhankelijk van het al dan niet vereist zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop)
- Een perceel, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse Regering afgebakend gebied

Dit laatste voorkooprecht heeft an sich geen betrekking op het woningkwaliteitsbeleid en blijft hier buiten beschouwing. Facto gaat het om de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

7. Implicaties voor de bewoner

Wat is de impact van een ongeschiktheid of een onbewoonbaarheid voor de bewoner van het pand? In eerste instantie mag een onbewoonbaar verklaarde woning **niet langer bewoond** worden. Op zich logisch gezien een woning onbewoonbaar wordt verklaard in geval van ernstige veiligheids- en/of gezondheidsrisico's. Wanneer die zijn vastgesteld en de verdere procedure uitmondt in een onbewoonbaarheid, wordt niet getolereerd dat er nog langer een bewoner aan deze risico's wordt blootgesteld. Bij verhuur is vrij vanzelfsprekend hoe dit afgedwongen kan worden (er wordt de facto een verbod op verhuur uitgesproken). Hoe men een eigenaar kan verhinderen in zijn eigen pand te verblijven, is echter minder vanzelfsprekend. In dat geval moet al de stap worden gezet richting een verbod tot het betreden van het pand of een gedwongen ontruiming, mogelijks zelfs via art. 135 van de nieuwe Gemeentewet in het licht van onmiddellijke impact op de omgeving.

Een ongeschikt verklaard woning zou *sensu strictu* wel nog bewoond mogen worden. Althans, volgens de regelgeving met betrekking tot de administratieve procedure. **Er zijn evenwel een aantal elementen die ons ertoe nopen deze situatie ernstig te nuanceren.** De verhuur van een ongeschikte woning is immers strafbaar. Daar mag je als verhuurder niet zomaar aan voorbijgaan. Een verhuurder dient zo snel mogelijk/onmiddellijk het nodige te doen om de woning vrij te maken van gebreken categorie II, dan wel de bewoning te beëindigen. Vergeet ook niet dat in geval van de aanwezigheid van deze gebreken categorie II van bij aanvang van de huurovereenkomst, deze nietig zal worden verklaard door de rechter in een burgerrechtelijke procedure. Dit impliceert eveneens de onmiddellijke beëindiging van de verhuur, aangezien men er van moet uitgaan dat deze nooit heeft bestaan.

In bepaalde gevallen kan de huurder, die verbleef in een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, beroep doen op een **voorrangsregeling voor de toewijzing van een sociale huurwoning**. Daarbij wordt een kwaliteitscriterium gehanteerd, in de zin dat er een aantal zeer ernstige gebreken aanwezig dienden te zijn. En, de voorrang impliceert niet dat men onmiddellijk een sociale woning krijgt. Men komt immers in een lijst met meerdere kandidaten voor versnelde toewijzing terecht. En, het aantal versnelde toewijzingen die SHM's jaarlijks doen, ligt al bij al vrij laag. Al ligt de kans natuurlijk sowieso wel hoger dan bij een reguliere plaats op de wachtlijst.

Evenzeer kan men mogelijks in aanmerking komen voor **een Vlaamse huursubsidie** wanneer men voorheen verbleef in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard.

We gaan hier niet in detail in op beide regelingen. Maar, het is wel belangrijk om in het achterhoofd te houden dat de Vlaamse regering de toepassing ervan sinds enkele jaren **uitdrukkelijk uitsluit** in geval de huurder bepaalde gebreken zelf heeft aangebracht.

De burgemeester kan de nodige maatregelen nemen om de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning te **herhuisvesten**. Hij kan daarbij de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

Gaat de burgemeester over tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning, dan kunnen de volgende **kosten** verhaald worden op de verhuurder:

- de kosten om de woning te ontruimen
- de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners
- de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning
- het verschil tussen de kosten per maand van de nieuw te betrekken woning en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner

In de praktijk blijkt het verhalen van kosten geen evidente oefening. Herhuisvesting wordt bovendien, mede gezien de beperkte mogelijkheden inzake SVK-aanbod, versnelde SHM-toewijzigingen, ..., al langer gezien als één van de moeilijkste pijlers van het woningkwaliteitsbeleid.

6.1.3 OPHEFFING VAN EEN BESLUIT O/O

Een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt **opgeheven door middel van een conformiteitsattest**.

Dat heeft een aantal consequenties. In eerste instantie zegt het iets over de kwestie van het **herstel**. Er wordt immers slechts een conformiteitsattest uitgereikt wanneer in de woning geen gebreken categorie II (incl. de combinatie van 7 of meer gebreken categorie I) of categorie III aanwezig zijn, ongeacht of deze gebreken al dan niet in het oorspronkelijk technisch verslag (basis voor het besluit O/O) stonden vermeld of zelfs in de loop van de werken of nadien zijn opgedoken. De eenvoudige conclusie is dat de woning gewoonweg conform moet zijn en dat het tijdstip en zelfs de oorzakelijkheid van gebreken hierbij van geen enkele tel is.

Tweede gevolg is duidelijkheid over de **procedure**. Wie als eigenaar wil vragen om de opheffing van het besluit moet gewoon een conformiteitsattest aanvragen en alle daarvoor vereiste stappen doorlopen. Als het conformiteitsattest wordt toegekend, impliceert dit meteen de opheffing van het besluit O/O.

Als bij de herstellingswerken het aantal woningen in een gebouw wordt gewijzigd moet dit ook **stedenbouwkundig worden vergund**. Een conformiteitsattest is dan op zich niet voldoende voor de opheffing van het besluit O/O. Er kan uiteraard niet gewerkt worden via de procedure met het conformiteitsattest wanneer het gebouw werd gesloopt of wanneer het een andere bestemming kreeg. In dat geval moet de burgemeester het besluit daadwerkelijk opheffen.

6.2 HET CONFORMITEITSATTEST

Het conformiteitsattest is een instrument dat de afgelopen jaren **stelselmatig aan belang heeft gewonnen** en steeds centraler komt te staan binnen het Vlaams maar ook het lokaal woningkwaliteitsbeleid. Het gegeven dat de opheffing van een besluit O/O alleen kan met een conformiteitsattest is daar zeker niet vreemd aan.

Maar, dat is slechts één van de vele wijzen waarop het conformiteitsattest in de regelgeving is verankerd. Een andere is het gegeven dat een conformiteitsattest voor de nieuwe woning één van de voorwaarden is om de Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs, gekoppeld aan een verhuisbeweging, te kunnen genieten.

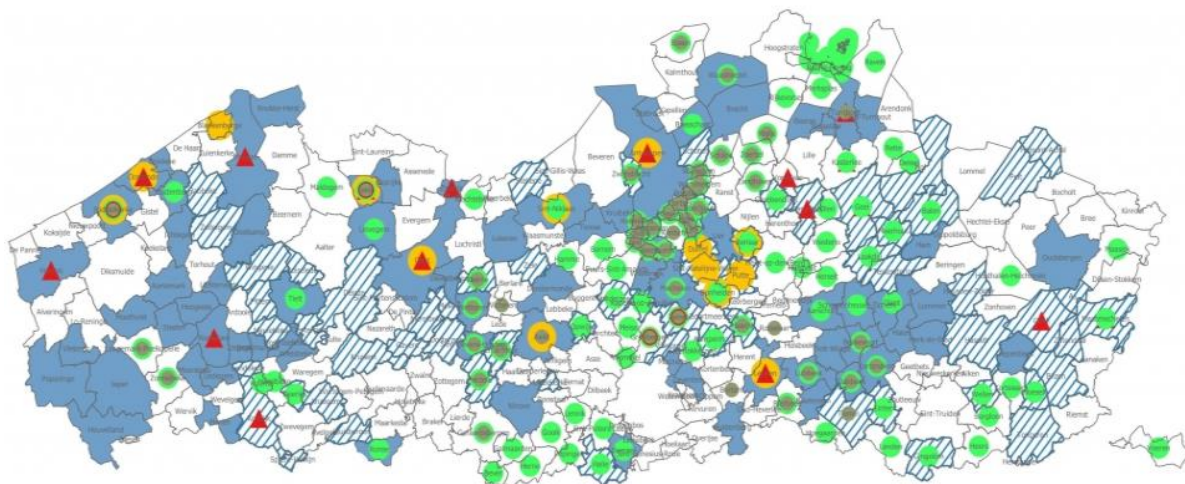
Daarnaast zijn de gemeenten al even bevoegd (via art. 3.2 VCW) om het conformiteitsattest **op hun grondgebied verplicht te stellen**. Ondertussen hebben ongeveer 50 gemeenten dat effectief gedaan. Veelal hebben ze daarbij gekozen voor zeer uiteenlopende regimes inzake inwerkingtreding, met een tijdsad gebaseerd op ligging binnen de gemeente, bouwjaar, ... Dergelijke getrapte inwerkingtreding is nodig om twee redenen: (1) vermijden dat een verplichting resulteert in een onmiddellijke krimp van het aanbod aan huurwoningen en (2) omdat de capaciteit aan woningcontroleurs vaak nog te laag is om het aantal woningonderzoeken uit te voeren dat nodig zou zijn bij een algemene verplichting.

Een handig en actueel overzicht kan je steeds raadplegen op de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/ca_verplicht_7.pdf

Voor het bestraffen van inbreuken op een eventuele verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken doen de gemeenten nagenoeg altijd beroep op GAS-boetes. Die kunnen tot 350€ bedragen. Men kan die boete jaarlijks innen, totdat de eigenaar effectief over een geldig conformiteitsattest beschikt. Met andere woorden: voor elk jaar waarin dat (nog) niet het geval is, dreigt men tot 350€ te moeten betalen.

Gemeentelijke reglementen en verordeningen

Woningkwaliteitsbewaking



Stand van zaken bekend bij Wonen-Vlaanderen - laatste update: 9.07.2020



Ook de **sterk toegenomen rol van het conformiteitsattest binnen het woninghuurrecht** mogen we niet uit het oog verliezen. De introductie van het wettelijk vermoeden waarbij een conformiteitsattest van minder dan drie maanden oud op het moment van de aanvang van de huurovereenkomst de nietigheidssanctie buiten spel kan zetten, is een stevige incentive voor de verhuurder en de vastgoedprofessional om een attest aan te vragen. Tenslotte wordt de aansprakelijkheid hiermee in belangrijke mate afgedekt. En, ter bewijs van de realisatie van het opzeggingsmotief is voor alle huurcontracten afgesloten sinds 1 januari 2019 bij opzeg voor renovatie het verkrijgen van een conformiteitsattest na realisatie van de werken vereist.

Wat is het conformiteitsattest?

Sometimes a name really does say it all. Een CA is **een attest dat bevestigt dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen en dus conform is**. Met andere woorden: in de woning zijn geen gebreken categorie II en/of categorie III aanwezig. Gebreken categorie I vallen onder de tolerantiegrens, behoudens wanneer het gaat om een optelsom van zeven of meer. Zij verhinderen de afgifte van een conformiteitsattest niet. Gebreken categorie I worden wel vermeld op het technisch verslag, dat steeds als bijlage wordt gevoegd bij het conformiteitsattest.

Daarnaast vermeldt het conformiteitsattest de maximaal toegestane woningbezetting (met het oog op het vermijden van overbewoning).

Het beschikken over een conformiteitsattest is **in principe geen voorwaarde om een woning te mogen verhuren**. Het gaat niet om een verplichte verhuurvergunning, behoudens in de steden en gemeenten waar men het attest wel verplicht heeft gesteld.

Niet-onbelangrijk: het conformiteitsattest wordt afgeleverd voor de woning en heeft een eigen **geldigheidsduur** van 10 jaar (de lokale besturen hebben wel de mogelijkheid om die geldigheidsduur aan te passen op hun grondgebied). Het conformiteitsattest is dus **niet verbonden aan de huurovereenkomst**. Zoals bij het EPC is het perfect mogelijk dat er bij een nieuwe verhuring reeds een conformiteitsattest van oudere datum is waarvan de geldigheid nog niet is verstreken. Let wel, in dat geval zal men geen beroep kunnen doen op het wettelijk vermoeden binnen het woninghuurrecht. Dat lijkt vreemd omdat het attest wel degelijk nog steeds geldig is. Maar, de tekst van art. 12, §1, 3^{de} lid van het Vlaams Woninghuurdecreet is duidelijk: het moet gaan om een CA van minder dan drie maanden oud op het moment van de aanvang van de huurovereenkomst.

T. VANDROMME & D. VERMEIR beklemtonen terecht dat de 10-jarige geldigheidsduur an sich misleidend is. Want, het is niet omdat het attest tien jaar geldig is, dat de bewijskracht ervan inzake verantwoordelijkheid voor gebreken en aansprakelijkheid gedurende deze hele periode even hoog blijft: *'Evenmin vormt het conformiteitsattest, ondanks de geldigheidsduur van tien jaar, een afdoend bewijs van de goede staat van de woning op een later tijdstip, na het moment van de vaststelling. Het gaat met andere woorden om een momentopname, die latere aansprakelijkheid voor de staat van de woning niet uitsluit.'*¹¹ Zodoende moet men uitgaan van het gegeven dat het attest de conformiteit op het moment van het uitreiken ervan volledig dekt en nadien ook nog maar dan met uitsluiting van gebreken die naderhand optreden, met alle eventuele daaraan verbonden discussies betreffende oorzakelijkheid, onderhouds- en herstellingsverplichtingen, ...

Het conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek.

De eigenaar, die een conformiteitsattest wil bekomen, richt zijn/haar **aanvraag** schriftelijk (en ondertekend) tot de burgemeester van de gemeente waar de woning gelegen is. In de aanvraag moeten onder meer de identificatiegegevens van de eigenaar(/houder van het zakelijk recht) vermeld zijn, alsook deze van de woning en het aantal slaapkamers. Bij de aanvraag moet bovendien een afschrift gevoegd worden van het eventuele brandweerattest en de attesten van erkende

¹¹ T. VANDROMME & D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Intersentia, 2020, p. 25.

keuringsdiensten voor de elektrische installaties en gasinstallaties waarover de eigenaar beschikt. Is de aanvraag volledig, dan bezorgt de burgemeester de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.

De burgemeester moet **binnen een termijn van 60 dagen** na de datum van het verzoek een beslissing nemen over de afgifte van het conformiteitsattest. Uiteraard kan hij pas overgaan tot beslissing nadat er een conformiteitsonderzoek heeft plaatsgevonden. Dat onderzoek gebeurt op exact dezelfde wijze als de woningcontrole in functie van de administratieve procedure. Wederom geldt dus dat de huurder en verhuurder toegang moeten verschaffen tot de woning (tussen 8u en 20u) en desgevallend om alle vereiste informatie aan te reiken opdat de controle op een ordentelijke manier kan verlopen. Maar, als de woningcontroleur twee maal voor een dichte deur staat en dus geen toegang wordt verleend, zonder dat daar een gegronde reden voor is, zal de aanvraag voor een conformiteitsattest vervallen. De verhuurder kan hier dus wel degelijk het slachtoffer worden van het scenario waarbij de huurder weigert de woningcontroleur binnen te laten.

Wordt de woning conform bevonden, dan levert de burgemeester een conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag. Wat echter als er door de woningcontroleur **overbewoning** wordt vastgesteld? Dit verhindert niet dat er een conformiteitsattest wordt uitgereikt. Op zich is dat logisch, aangezien de omstandigheid van overbewoning verbonden is aan het gebruik van het goed en niet zozeer aan het goed zelf. Op het afschrift van het technisch verslag kan men als eigenaar zien of er eventueel nog kleinere gebreken zijn (van categorie I), die door de woningcontroleur wel gequoteerd werden maar die de afgifte van het conformiteitsattest niet verhinderden.

Ook de **weigering** tot afgifte van een conformiteitsattest wordt gecommuniceerd aan de aanvrager/eigenaar, tezamen met een afschrift van het technisch verslag. Een weigering kan consequenties hebben. Zo zou de burgemeester kunnen beslissen om op basis van de bevindingen de administratieve procedure O/O op te starten. De burgemeester moet de aanvrager op de hoogte brengen van de (eventuele) verdere gevolgen.

In geval van een weigering of bij stilzitten van de burgemeester kan de aanvrager **beroep** aantekenen bij de gewestelijk ambtenaar. Dat moet gebeuren binnen 30 dagen na de weigering of na het verstrijken van de termijn van 60 dagen waarin de burgemeester moet beslissen, opdat het beroep rechtsgeldig zou zijn. Wordt er geen beroep ingediend tegen het stilzitten van de burgemeester, dan impliceert dit dat de aanvrager zich neerlegt bij de automatische weigering van het attest. Dat de burgemeester niet tijdig een beslissing neemt, impliceert dus niet dat de aanvraag automatisch wordt ingewilligd, net integendeel.

De **kostprijs** voor de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester wordt door de gemeenteraad bepaald. De kost mag evenwel maximaal 90€ bedragen. Bij kamers wordt dat bedrag verhoogd met 15€ per kamer, met een absoluut maximum van 1.775€ per gebouw.

Een conformiteitsattest blijft in de regel 10 jaar geldig. Na het verstrijken van deze duur, vervalt het conformiteitsattest van rechtswege. Ook zal er sprake zijn van een **verval** van het conformiteitsattest indien:

- aan de woning grondige werken worden uitgevoerd, inzonderheid deze die kaderen in een huuropzeg voor renovatiewerken (werken waarvan de kosten meer dan drie jaar huur bedragen)
- de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard (een overbewoondheid doet het conformiteitsattest echter niet vervallen)
- de woning onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet
- voor de woning een proces-verbaal wordt opgesteld in functie van de strafrechtelijke procedure, uiteraard op voorwaarde dat in dat proces-verbaal gebreken worden vastgesteld

Vergeet niet dat de stad of gemeente de bevoegdheid heeft om **de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken**, op basis van criteria die zij zelf kunnen invullen. Één mogelijkheid daarbij is om de geldigheidsduur korter te houden indien er bij de woningcontrole geen gebreken categorie II of III worden vastgesteld maar wel gebreken categorie I. Dat advies is in elk geval reeds geformuleerd richting de lokale besturen vanuit het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Want, dit zou kunnen bijdragen tot het sensibiliserend en sturend beleid richting herstel van gebreken categorie I.

Er worden ook **ambtshalve conformiteitsattesten** uitgereikt, waarbij de burgemeester of zelfs het Agentschap Wonen-Vlaanderen het initiatief neemt. We denken aan woningen die worden verhuurd via een sociaal verhuurkantoor en aan conformiteitsonderzoeken in functie van een aanvraag voor de Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs.

Het conformiteitsattest is **verbonden aan de woning**, niet aan de persoon van de eigenaar of aan een huurovereenkomst. Het attest verliest zijn geldigheid dus niet als de woning wordt verkocht of wordt wederverhuurd. Net daarom is het altijd aangewezen bij verkoop het conformiteitsattest over te dragen aan de nieuwe eigenaar of (als vastgoedmakelaar) bij een verkoopopdracht bij de eigenaar na te vragen of er ooit een conformiteitsattest is verkregen.

6.3 ONBEWOONBAARVERKLARING OP GROND VAN ART. 135, §2 NIEUWE GEMEENTEWET

Naast de Vlaamse Codex Wonen bevat ook de Nieuwe Gemeentewet een basis voor gemeenten om op te treden op het vlak van woonkwaliteitsbewaking. **Artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet** geeft de mogelijkheid aan de burgemeester om maatregelen te nemen, die de openbare veiligheid en de openbare gezondheid in de gemeente moeten verzekeren.

Op basis van dit artikel kan de burgemeester **een uitgebreid arsenaal aan maatregelen** treffen. Dat gaat van een verklaring tot onbewoonbaarheid door middel van een onbewoonbaarheidsbesluit tot het verplichten van de eigenaar tot het uitvoeren van renovatiewerken.

De Nieuwe Gemeentewet biedt gemeenten dus een krachtig instrument om, los van de actiemogelijkheden voorzien in de Vlaamse Codex Wonen, op te treden op het vlak van woonkwaliteitsbewaking. Niet-onbelangrijk daarbij is dat de procedure **een stuk sneller** verloopt, net omdat art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet zich eerder richt op gevaren voor de openbare gezondheid en een nefaste impact op het openbaar domein. Opdat van deze mogelijkheid gebruik kan gemaakt worden, moet wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden.

Zo moet er sprake zijn van **een gevaar voor de openbare veiligheid of de openbare gezondheid**. De openbare veiligheid zal meer specifiek in het gedrang komen indien het gebouw geheel of deels bouwvallig is, met een risico op volledige of gedeeltelijke instorting tot gevolg. Ook acuut brandgevaar is uiteraard een ernstig risico voor de openbare veiligheid, in functie van art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet. De openbare gezondheid komt dan weer in het gedrang wanneer er zich een ernstig gevaar voordoet voor het ontstaan van een besmettelijke ziekte of er zich het totaal ontbreken van het absolute minimum inzake hygiëne voordoet, waardoor er ook een bedreiging ontstaat voor de openbare gezondheid in het algemeen.

Het **acute karakter** van de bedreiging voor de openbare veiligheid en gezondheid is daarbij essentieel. Daarin schuilt immers net het onderscheid met de reguliere procedure op grond van de Vlaamse Codex Wonen. Daarmee wordt beoogd om de woningen te laten beantwoorden aan de gewestelijke kwaliteitsnormering, onafgezien van het al dan niet acute karakter van de problemen. Men moet beide procedures op dit vlak goed van elkaar onderscheiden.

Volgens rechtspraak van de Raad van State moet de burgemeester zijn onbewoonbaarheidsbesluit bovendien baseren op **precieze, concrete en bewezen feiten**. In die zin zal een schriftelijk verslag noodzakelijk zijn, waarin de gebreken duidelijk opgelijst en omschreven worden.

De burgemeester beschikt over **een ruime appreciatiebevoegdheid** m.b.t. de keuze van de geschikte maatregel. Evenwel moet er sprake zijn van evenredigheid tussen de uitgesproken maatregel en de vastgestelde gebreken. De burgemeester kan de overtreder bijvoorbeeld bevelen om herstellingswerken uit te voeren, dan wel om het onroerend goed te slopen. Het onbewoonbaarheidsbesluit moet specifiek vermelden welke werken uitgevoerd moeten worden om het risico voor de openbare veiligheid en/of gezondheid weg te nemen. De opgelegde maatregelen mogen ook niet verder gaan dan hetgeen nodig is om dit doel te realiseren.

Hoewel niet uitdrukkelijk opgenomen in artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet, vereisen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur bovendien **dat de betrokkene gehoord wordt**, vooraleer de burgemeester kan overgaan tot het nemen van een besluit. Enkel bij absolute hoogdringendheid kan hier van worden afgeweken.

Er is **geen procedure van administratief beroep** voorzien tegen een beslissing van de burgemeester op grond van art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet. Wie zich tegen een beslissing wil kanten, dient zich meteen te wenden tot de Raad van State.

In geval van weigering tot uitvoering van de werken kan de burgemeester overgaan tot **gedwongen uitvoering**, op kosten van de eigenaar. Andere sancties dienen vastgelegd te zijn in een politiereglement. Daarin kan de gemeenteraad zowel strafsancities als administratieve sancties (zoals een geldboete) voorzien. Onbewoonbaar verklaarde woningen op grond van art. 135 van de nieuwe Gemeentewet zijn tevens onderworpen aan de heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen, die we hierna bespreken. Want, deze woningen worden tevens geïnventariseerd in VIVOO.

7 FISCALE HANDHAVING

De fiscale handhaving vloeit in essentie voort uit de administratieve handhaving en is er inherent mee verbonden.

In concreto zal de eigenaar van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, die werd geïntariseerd in de VIVOO-inventaris, **geconfronteerd worden met een heffing**. Die heeft tot doel om de eigenaars er via fiscale weg toe aan te zetten de woning op te knappen, zodat deze opnieuw ter beschikking kan komen op de woningmarkt. En, de opbrengsten moeten dienen om het gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid te financieren.

Men noteert daarbij dat ingevolge **decentralisatie-bewegingen** de voorbije jaren de afzonderlijke heffing op verwaarloosde gebouwen op Vlaams niveau werd afgeschaft en tezamen met de bevoegdheid voor leegstandsheffingen integraal bij de lokale besturen werd gelegd.

Ook de bevoegdheden inzake de heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen werd overgeheveld naar de steden en gemeenten. Maar, hier hield het Vlaams gewest wel nog een stok achter de deur. Indien de gemeente geen eigen belastingreglement heeft met tarieven van minstens 500€ voor een kamer en 990€ voor een zelfstandige woning, zal de Vlaamse heffing toegepast worden. Die heeft een soort fall-backkarakter voor het scenario waarbij het gemeentelijk beleid niet ver genoeg gaat.

De Vlaamse heffing wordt berekend op basis van de volgende **formule**:

$$1.100\text{€} * (P + 1)$$

Daarbij is P = het aantal periodes van 12 maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris. Deze factor kan niet hoger zijn dan 4. Concreet betekent dit dat de heffing evenredig stijgt met het aantal jaren dat de woning op de inventaris blijft staan. Het bedrag van 1.100€ wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex.

Men merke hierbij op dat de heffing **voor alle woningtypes gelijk** is. En, ook kamers worden elk afzonderlijk belast aan 1.100€ *(P+1). De financiële impact van de heffing is dus geenszins te onderschatten.

De heffing die we hier bespreken heeft betrekking op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen. Bedrijfsruimten blijven buiten beschouwing en vallen onder een eigen regime ('heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten').

Een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt in de inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of van de Vlaamse Regering (in geval van beroep).

Als een pand op meerdere lijsten van de inventaris voorkomt, kan **per aanslagjaar slechts één heffing** worden opgelegd. Deze heffing zal dan betrekking hebben op de verjaardag van de opname op die lijst waardoor de hoogste heffing gevestigd wordt.

Voorafgaand aan de eerste verjaardag van de inventarisatie zal de eigenaar/houder van het zakelijk recht een **aanmaningsbrief** ontvangen. Die heeft tot doel een extra stimulans te zijn opdat de eigenaar alsnog tot renovatiewerken overgaat en men desgevallend het pand kan schrappen uit de inventaris. In hoofde van de Vlaamse/lokale fiscus is dit een formele vormvereiste, vanuit de beginselen van behoorlijk bestuur en het recht op verdediging in hoofde van de eigenaar.

De heffing blijft verschuldigd tot zolang het pand in de VIVOO-inventaris staat. Om een **schrapping uit de inventaris** te bekomen, moet de eigenaar/houder van het zakelijk recht bewijzen dat de redenen voor inventarisatie zijn weggenomen. Dit impliceert dat hij/zij moet aantonen dat de woning ondertussen conform is. Meest eenvoudige wijze om dat te bewijzen is het aanleveren van een recent conformiteitsattest. Dergelijk attest zal immers de grond vormen voor de opheffing van de verklaring tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Uiteraard kan tevens een proces-verbaal van uitvoering met de waarde van een conformiteitsattest aangewend worden. Andere optie is het leveren van het bewijs dat de woning werd gesloopt (in casu het uitvoeren van renovatiewerken niet op een stedenbouwkundig conforme wijze mogelijk is).

De heffing is verschuldigd door de eigenaar/houder van het zakelijk recht op het pand. In geval van **verkoop** is de notaris verplicht om de koper te informeren over de opname in de VIVOO-inventaris én van elke eventuele verklaring tot onbewoonbaarheid of ongeschiktheid. Wordt de koper niet correct op de hoogte gebracht, dan zal het nog steeds de verkoper zijn die als belastingplichtige fungeert voor de eerstvolgende heffing (maar niet langer diegene daarna – de koper heeft tegen dan immers tijd gehad om werken uit te voeren en de woning opnieuw conform te krijgen).

In geval van verkoop van de woning kan de heffing gedurende twee jaar worden **opgeschort**, vanaf het moment van de notariële akte. De opschorting kan vrij eenvoudig verkregen worden. Maar, wanneer achteraf blijkt dat twee voorwaarden niet zijn voldaan kan het te weinig betaalde nagevorderd worden. Deze voorwaarden zijn:

- Tijdens de periode van twee jaar mag de woning niet opnieuw verkocht worden
- De woning wordt binnen de twee jaar geschrapt uit de inventaris (omdat ze opnieuw conform is) of er kan een andere vrijstellingsgrond of opschortingsgrond ingeroepen worden.

Om van de opschorting te genieten mag de woning ook niet verkocht zijn aan aanverwante rechtspersonen of bloedverwanten. Dan gaat men er immers van uit dat er manipulatie met het oog op belastingontduiking in het spel is.

De heffing kan ook opgeschort worden als de eigenaar/houder van het zakelijk recht bewijst dat men **renovatiewerken** gaat uitvoeren. Om dat aan te tonen moet een gedetailleerd renovatieschema met tekeningen, schetsen, een opsomming van alle geplande werken, een raming van de kosten aan de hand van offertes, een fotoreportage,... worden voorgelegd.

De opschorting gaat in van zodra alle stukken zijn overgemaakt en de inventarisbeheerder er kennis van heeft kunnen nemen. De termijn van opschorting bedraagt twee jaar indien de woning wordt gerenoveerd en vier jaar indien de werken uitgebreider zijn of de eigenaar kan aantonen dat een omgevingsvergunning noodzakelijk was om de werken te kunnen uitvoeren.

De opschorting duurt maximaal 4 jaar (kan uitzonderlijk 5 jaar bedragen indien de werken betrekking hebben op 3 of meer woningen of bij zeer omvangrijke werken). Logischerwijs eindigt de opschorting wanneer de werken beëindigd zijn of wanneer men daarvoor de termijn overschrijft.

De opschorting aanvragen houdt echter ook een zeker risico in: wordt deze ongedaan gemaakt, dan zijn alle te weinig betaalde bedragen alsnog verschuldigd.

De eigenaar van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning geniet in de volgende gevallen van **een vrijstelling**:

- de woning valt binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid
- de woning is onbruikbaar geworden door een ramp, zijnde een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar. Er wordt een vrijstelling van twee jaar toegekend vanaf de datum van de ramp
- er is een sociaal beheersrecht op de woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan verhuurd worden
- de eigenaar sloot een renovatiecontract van minstens 9 jaar af met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie
- in geval van overmacht, dat als algemeen rechtsbeginsel wordt aanvaard

Noteer tenslotte dat de zogenaamde krotbelasting onderhevig kan zijn aan gemeentelijke en/of provinciale opcentiemen.

8 DE STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING

De strafrechtelijke handhaving is het tweede grote spoor binnen het woningkwaliteitsbeleid. Het is meteen ook de meest verregaande vorm van handhaving, waaruit de zwaarste sancties kunnen voortvloeien. De strafrechtelijke handhaving is het werkingsgebied van de **Vlaamse Wooninspectie**, die zich toelegt op de vervolging van malafide (krot)verhuurders en mensenwaardige woonomstandigheden.

8.1 HET MISDRIJF 'KROTVERHUUR' (ART. 20 VCW)

Artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen omschrijft de strafbaarstelling als volgt:

§1. Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen :

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

Opdat er sprake kan zijn van een misdrijf in de zin van artikel 3.34 VCW is vereist dat (1) de woning niet conform is en (2) wordt verhuurd, te huur of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

Wat het eerste luik betreft, is het belangrijk op te merken dat het Optimalisatiedecreet in deze een **cruciale gelijkstelling met de administratieve procedure** heeft bewerkstelligd. Voor 1 januari 2021 was het zo dat de strafbaarstelling elke schending van de woningkwaliteitsnormen viseerde, ongeacht de ernst van het gebrek. Met andere woorden: elk gebrek was strafbaar, ongeacht het aantal strafpunten. De verhuur van een woning met één strafpunt was strafbaar, zelfs al was de woning niet

ongeschikt en evenmin onbewoonbaar. De grens van 15 strafpunten, goed ingeburgerd als die was in de administratieve procedure, bleek van geen enkele tel inzake het strafrecht.

Sinds 1 januari 2021 liggen de zaken: het criterium voor de strafbaarstelling is verduidelijkt en vastgelegd op **het 'niet-conforme' karakter**. Daardoor bestaat er geen enkel verschil meer met de administratieve procedure. Want, voor beide procedures geldt dat een woning niet-conform is van zodra er minstens één gebrek categorie II en/of één gebrek categorie III aanwezig is.

De strafbaarstelling heeft ook enkel betrekking op de normen in de technische verslagen, zoals ze door de Vlaamse Regering zijn vastgesteld. Het is immers op basis daarvan dat de conformiteit wordt nagegaan. In bepaalde gevallen (zoals bij kamers) heeft de gemeente de mogelijkheid om **strengere normen** vast te leggen. Die vallen dus niet onder de strafbaarstelling. Overtreding van de strengere normen kan nooit strafbaar zijn, net zoals ze ook geen aanleiding kunnen geven tot een verklaring tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Indien de gemeenten strengere normen opleggen, moeten ze zelf voorzien in de handhaving daarvan.

Terugkerend issue bij wie onvoldoende bekend is met de minutiae van woningkwaliteitshandhaving is dat men uitgaat van een link met de administratieve procedure die eigenlijk niet bestaat. De strafrechtelijke procedure en de administratieve procedure bestaan **volledig autonoom** naast elkaar. Het is op geen enkele wijze vereist dat een woning eerst ongeschikt of onbewoonbaar zou zijn verklaard vooraleer men strafrechtelijk kan vervolgen. In deze speelt dus geen cascade: de strafrechtelijke procedure kan perfect worden doorlopen zonder dat er vooraf of tegelijkertijd een administratieve procedure hangende is. Het is toch belangrijk om dat goed in het achterhoofd te houden. Want, dit lijkt voor velen contra-intuïtief. Velen denken verkeerdelijk dat de strafrechtelijke procedure pas kan worden opgestart nadat de administratieve procedure is doorlopen en de woning ongeschikt/onbewoonbaar is. Dat is niet het geval.

Daarnaast moet de woning worden **verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld** met het oog op bewoning. Niet enkel de zuivere verhuur, maar ook de terbeschikkingstelling van een gebrekkige woning wordt bestraft door artikel 3.34 VCW. Te denken valt aan een bezetting ter bedde, waarbij de eigenaar van een studentenkamer het genot ervan toestaat aan een bepaalde persoon tegen een bepaalde vergoeding, maar zich tegelijkertijd het recht voorbehoudt om op ieder ogenblik terug over het goed te kunnen beschikken. Eveneens kan het louter gedogen van bewoning door de eigenaar beschouwd worden als een terbeschikkingstelling in de zin van artikel 3.34 VCW. Voor de strafbaarstelling is het van geen tel om welke vorm van huurovereenkomst (woninghuurcontract, huur van algemeen recht, bezetting, ...) het gaat. Zelfs terbeschikkingstellingen als corrolarium van een handelshuurovereenkomst of zelfs een arbeidsovereenkomst vallen onder de strafbaarstelling.

Hoewel de eigenaar in de meeste gevallen wetens en willens een gebrekkige woning verhuurt, volstaat in principe dat hem **een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid** kan verweten worden. De verhuurder had met andere woorden moeten controleren of de woning wel verhuurd mocht worden – rekening houdend met de vereisten inzake woningkwaliteit – maar heeft nagelaten om dat te doen.

Dit is het zogenaamde **'moreel element'**, dat bij een strafbaarstelling aanwezig moet zijn. Doorslaggevend daarvoor is of de eigenaar had moeten weten dat de woning (ernstige) gebreken (categorie II of III) vertoonde. Bij verhuring is dat nagenoeg altijd het geval. Een voorzichtige verhuurder dient immers op de hoogte te zijn van de staat van de woning en alles in het werk te stellen

om de conformiteit daarvan te garanderen. De onachtzaamheid volstaat dus. En, de vastgestelde gebreken zijn meestal van dien aard dat de verhuurder ervan op de hoogte is of moet zijn.

Niet enkel een rechtstreekse verhuring, maar ook een **verhuring via een tussenpersoon** wordt door artikel 3.34 VCW strafbaar gesteld. Wat in deze niet genoeg beklemtoond kan worden, is dat ook het 'te huur stellen' van een niet-conforme woning strafbaar is, inclusief alle acties die daar deel van uitmaken zoals het voeren van publiciteit. Op de vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij de verhuur zal bijgevolg **een belangrijke onderzoeksplicht** rusten. Vooraleer de woning op de huurmarkt aangeboden wordt, zal de vastgoedmakelaar moeten controleren of deze voldoet aan de woningkwaliteitseisen. Hij mag met andere woorden niet zomaar voortgaan op de verklaringen van zijn opdrachtgever, maar moet tot verificatie ervan overgaan. Wanneer een vastgoedmakelaar een woning te huur stelt die een gebrek categorie II of III vertoont, is hij/zij **zelf rechtstreeks strafbaar** en niet enkel als mededader.

Ook **de rentmeester** komt in het vizier, wanneer deze namens de verhuurder het beheer op zich neemt voor een niet-conforme woning. Overigens vat de strafbaarstelling alle tussenpersonen, niet louter deze die bemiddelen bij verhuur of het beheer waarnemen vanuit een professionele vastgoedactiviteit. Ook bijvoorbeeld een curator die een goed van een gefailleerde verder verhuurt, zal strafbaar zijn wanneer de woning gebreken van categorie II of III vertoont.

Anderzijds doet de betrokkenheid van een tussenpersoon geenszins teniet dat ook de verhuurder strafbare feiten pleegt. Het beheer in handen van een derde geven, impliceert niet dat men als verhuurder niet had moeten weten dat de woning gebreken vertoonde. **Een voorzichtige verhuurder** houdt immers zicht op de kwaliteit van zijn/haar pand, mede vanuit het doel om de vigerende regelgeving te respecteren. Bij bemiddeling of beheer door een tussenpersoon van een gebrekkig pand kunnen dus zowel de verhuurder als de tussenpersoon strafrechtelijk vervolgd worden.

Vraag is in welke mate het **beschikken over een conformiteitsattest** kan inspelen op het moreel element. T. VANDROMME & D. VERMEIR stellen hierover het volgende: *'Het bestaan van een conformiteitstest kan, afhankelijk van de omstandigheden, meer bepaald worden ingeroepen om een 'onoverkomelijke dwaling' aan te tonen, zodat niet voldaan is aan het moreel element van het misdrijf krotverhuur en sanctionering door de rechter kan worden voorkomen'*. In voetnoot verduidelijken zij hierbij echter verder: *'De verhuurder met een conformiteitsattest zou immers kunnen aanvoeren dat hij als een normaal voorzichtig verhuurder heeft gehandeld. Een belangrijke nuance is wel dat het attest slechts een momentopname is, zodat dit argument niet zonder meer kan worden aanvaard. Wanneer later bijvoorbeeld alsnog (ernstige) gebreken zijn ontstaan, waarvan de verhuurder had moeten weten dat de woning daardoor niet kon verhuurd worden, kan er geen sprake zijn van een onoverwinnelijke dwaling.'*¹² Daaruit volgt wederom de meerwaarde van een conformiteitsattest voor de vastgoedbemiddelaar (wiens tussenkomst ook als een momentopname kan worden gezien in de zin dat ze betrekking heeft op het moment van de verhuring). Ook voor de rentmeester is een CA een belangrijk document, dat evenwel niet noodzakelijk volledig beschermt tegen gebreken die na het uitreiken ervan zijn ontstaan.

Het begrip van wie **dader** is, wordt bij woningkwaliteitsinbreuken ruim toegepast. Denk bijvoorbeeld aan echtgenoten, die gezamenlijk strafbaar zijn, of mede-eigenaars, ... Dit telkens vanuit dezelfde

¹² T. VANDROMME & D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Intersentia, 2020, p. 24.

redenering: men is als (mede-)eigenaar onachtzaam wanneer men bewust of onbewust participeert aan de verhuur van een gebrekkig pand, terwijl men had kunnen of moeten weten dat de woning (ernstige) gebreken vertoont. Noteer dat ook rechtspersonen vervolgd kunnen worden, desgevallend tezamen met de zaakvoerder.

Dat de strafbaarstelling enkel in geval van verhuur (of te huur stellen) geldt, is belangrijk. Wie als eigenaar zelf een krot bewoont, zal dus nooit strafbaar kunnen zijn. In de strafrechtelijke procedure worden **enkel huurwoningen** geïncrimineerd.

De verhuurder moet ervoor zorgen dat de woning **niet enkel bij aanvang**, maar ook gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst aan de woonkwaliteitseisen voldoet. De opmaak van een intredende plaatsbeschrijving is in die zin belangrijk. Aan de hand daarvan kan de eigenaar immers proberen aantonen dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst voldeed aan de woonkwaliteitseisen en dat eventuele beschadigingen aan de huurder te wijten zijn. Nu de strafbaarstelling inherent gekoppeld is aan het conforme karakter van het goed heeft ook een conformiteitsattest, idealiter recent verkregen op het moment van de aanvang van de verhuring, een grote bewijslast om de goede intenties van de verhuurder bij de levering van het goed aan te tonen.

Beide documenten zijn evenwel enkel relevant om te bepalen of de eigenaar al dan niet te goeder trouw was bij aanvang van de huur. Wordt de eigenaar **tijdens de huur** geconfronteerd met beschadigingen, die tot gevolg hebben dat niet langer voldaan is aan de woningkwaliteitseisen, dan ontslaat dit hem niet van de verplichting om de nodige acties te ondernemen. De eigenaar zal met name zelf de werken moeten uitvoeren die hem contractueel ten laste kunnen gelegd worden en moet toezien op de uitvoering van werken die lastens de huurder vallen.

Dit impliceert ook dat in geval van **verkoop in de loop van de huurovereenkomst** de nieuwe eigenaar-verhuurder evenzeer strafbaar zal zijn wanneer er tijdens zijn eigenaarschap (zware) inbreuken worden vastgesteld. Men kan zich geenszins verschuilen achter het feit dat de verhuring werd aangevat door een eerdere eigenaar. Want, de woning moet gedurende de volledige loop van de verhuring conform zijn, wil men de strafbaarstelling vermijden/'uitschakelen'.

Noteer bij de strafbaarstelling het gebruik van het woordje '**woning**', in dezelfde betekenis zoals we toegelicht hebben bij de definities aan het begin van deze syllabus. De oneigenlijke verhuur als woning van een onroerend goed dat niet voor bewoning is bestemd en gebreken vertoont, is tevens strafbaar maar dan onder art. 3.35 VCW. Het betreft onder meer de verhuur van loodsen, stallen, zolders, garageboxen, kelders, ... die niet zijn omgebouwd tot kamers en studio's en op geen enkele wijze voor huisvesting zijn bestemd. Ook roerende goederen kunnen onder de strafbaarstelling vallen. Dan denken we bijvoorbeeld aan de residentiële verhuur van caravans met ernstige gebreken.

Wat als de huurder en de verhuurder **een renovatiehuurovereenkomst** hebben afgesloten? In dat scenario is het plausibel dat de woning gebreken vertoont maar dat de huurder het herstellen daarvan op zich neemt in ruil voor een voldoende tegenprestatie vanwege de verhuurder. Senu strictu wordt ook dan een woning verhuurd met gebreken. De strafbaarstelling wordt evenwel uitgeschakeld doordat de regeling inzake renovatiehuurovereenkomsten (art. 13 VVHD) als een expliciet wettelijk voorschrift wordt beschouwd. De naleving daarvan impliceert dat er geen sprake kan zijn van een misdrijf. Maar, deze 'uitschakeling' kan alleen worden ingeroepen indien nauwgezet aan alle voorschriften rond het gebruik van een renovatiehuurovereenkomst is voldaan. Die regels zijn stringent. Zo moet gedetailleerd in de huurovereenkomst worden omschreven welke werken

noodzakelijk zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitsnormen. Daarnaast mag de woning niet bewoond worden zolang er veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn. En, op het einde van de werken moet de huurder een conformiteitsattest aanvragen.

An sich resulteert ook de **overbewoning** in een strafbaarstelling: de verhuurder mag geen overbewoonde woning verhuren. In de praktijk zijn er echter weinig tot geen vervolgingen op grond van overbewoning. Dat is logisch omdat het intentieproces vanwege de verhuurder volledig anders is dan bij woningkwaliteitsgebreken. De verhuurder kan er immers weinig tegen verhelpen dat extra bewoners intrekken, wanneer hij/zij daar niet van op de hoogte is. De schuldvraag/het moreel element zal de verantwoordelijkheid minder bij de verhuurder leggen. Al is het natuurlijk wel nuttig dat deze alle redelijke stappen binnen zijn/haar bevoegdheden onderneemt om overbewoning tegen te gaan, zoals een contractuele clausule die verduidelijkt hoeveel personen maximaal in de woning mogen verblijven, aandringen bij de huurder op het beëindigen van de overbewoning, ...

Naast de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren van het agentschap Wonen-Vlaanderen, die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven opgenomen in artikel 3.34 VCW op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De **wooninspecteurs** krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings. In het licht van deze hoedanigheid gelden de vaststellingen van de wooninspecteurs in een opgemaakt proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel.

De wooninspecteur, die een misdrijf op grond van artikel 3.34 VCW heeft vastgesteld, deelt aan de burgemeester en de gewestelijke ambtenaar mee voor welke woningen hij/zij een proces-verbaal opgesteld heeft.

De agenten, officieren van gerechtelijke politie en wooninspecteurs hebben **toegang** tot de bouwplaatsen en de gebouwen om, in het kader van hun opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze evenwel enkel uitgevoerd worden na machtiging van de politierechter.

De hoger vermelde ambtenaren kunnen, net zoals de burgemeester, een woning die niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldoet, **verzegelen**. De doorbreking van deze verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek en kan ook bestuurlijk beboet worden.

Het misdrijf krotverhuur, vervat in artikel 3.34 VCW, wordt **bestraft** met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met een geldboete van 500 tot 25.000€ of met één van die straffen alleen. In de plaats van een gevangenisstraf kan ook een werkstraf worden opgelegd. In geval van verzachtende omstandigheden kan de rechter een lagere sanctie uitspreken dan de wettelijke minimumstraf.

Artikel 3.36 VCW voorziet ook uitdrukkelijk in twee **verzwarende omstandigheden**. Het misdrijf wordt met name bestraft met een geldboete van 1.000 tot 100.000€ en met een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar, of met één van die straffen alleen, indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, of als het een daad van deelneming aan de bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft. De beoordeling of het misdrijf 'een gewoonte' is, kan zowel worden beoordeeld in de tijd (inbreuken gedurende een lange periode

van verhuur) als in aantal (meerdere verhuringen van gebrekkige panden op hetzelfde ogenblik). De facto dient enkel te worden bewezen dat het misdrijf herhaaldelijk is begaan.

Naast deze straffen, zal ook de algemene sanctie van de **bijzondere verbeurdverklaring** een belangrijke rol spelen bij het misdrijf krotverhuur. In toepassing van artikel 42,3° Sw zal de rechter de bijzondere verbeurdverklaring van de door de eigenaar ontvangen huurgelden kunnen uitspreken. De huurgelden moeten immers beschouwd worden als vermogensvoordelen, die rechtstreeks uit het misdrijf verkregen zijn. Het gaat daarbij over alle huurgelden die werden ontvangen terwijl de woning niet verhuurd mocht worden en die dus onwettig verkregen zijn. In nagenoeg alle gevallen zullen de huurgelden gerestitueerd worden aan de huurder. Let wel, dit verhindert niet dat er daarbovenop ook nog een schadevergoeding wordt opgelegd ten gunste van de huurder als 'slachtoffer'.

Belangrijke toevoeging is dat de dagvaarding voor de correctionele rechtbank, die uitgebracht wordt op basis van artikel 3.34 VCW, maar ontvankelijk zal zijn na **overschrijving ervan in het hypotheekkantoor** van het gebied waar de woning gelegen is. Met deze verplichting tracht men derden, die een zakelijk recht op de woning willen verwerven, te informeren over eventuele hangende procedures op basis van artikel 3.34 VCW.

Elke eindbeslissing, die in de zaak wordt gewezen, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of het overgeschreven exploit ingeschreven. Bij gebrek aan overschrijving van de dagvaarding, zal de eindbeslissing worden ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Men mag tenslotte niet vergeten dat de verhuurder ook **een brede aansprakelijkheid** heeft, die ertoe kan leiden dat andere strafbare feiten in het geding komen. Inzonderheid denken we dan aan de situatie waarbij een huurder of bewoner fysieke schade lijdt, al dan niet zelfs met de dood tot gevolg. Een voorbeeld is CO-vergiftiging ten gevolge van een onveilige verwarmingsinstallatie. Het is geenszins ondenkbaar dat de verhuurder vervolgd zou kunnen worden voor onopzettelijke doding of slagen en verwondingen, indien hij/zij daarbij verantwoordelijkheid draagt.

Men notere hierbij bovendien dat vanaf 1 januari 2023 een terugvalbasis wordt voorzien voor het scenario waarbij het parket seponneert. In geval van niet-vervolgning door het Openbaar Ministerie zal de Vlaamse Wooninspectie kunnen terugvallen op de optie van bestuurlijke handhaving, in de vorm van het opleggen van een bestuurlijke geldboete. Zodoende heeft de Vlaamse decreetgever elk risico op het ontstaan van een gevoel van straffeloosheid willen uitsluiten.

Bij het bepalen van de hoogte van de bestuurlijke geldboete wordt rekening gehouden met een aantal factoren, gecorreleerd aan de vastgestelde feiten, met name:

- de ernst van het misdrijf
- de frequentie waarmee en de omstandigheden waarin het misdrijf is gepleegd
- de schade (of potentiële schade) ingevolge het misdrijf
- de concrete bijdrage van de te sanctioneren persoon

Naast de boete kan er ook verbeurdverklaring uitgesproken worden van onder meer vermogensvoordelen (huurgelden). De impact daarvan op de verhuurder moet in rekening worden gebracht bij het bepalen van de hoogte van de boete.

Er kan ook rekening gehouden worden met verzachtende omstandigheden en er kan uitstel van tenuitvoerlegging uitgesproken worden (eventueel met voorwaarden). Daarnaast heeft de Vlaamse regering de mogelijkheid om beleidsrichtlijnen voor bestuurlijk sanctioneren vast te leggen met betrekking tot de regelgeving die zij aanduidt.

Onthou tenslotte dat met ingang van 1 januari 2023 het doorbreken van een verzegeling alleen nog bestuurlijk bestraft zal worden en de gelijkschakeling aan het misdrijf in de Strafwet zal komen te vervallen. Reden daarvoor is dat dit misdrijf in de praktijk zeer weinig door de parketten wordt vervolgd. Bovendien lijkt het op basis van rechtspraak bij zegelverbreking te moeten gaan om het effectief verbreken van de zegel. Een betreden van een verzegeld pand zonder zegelverbreking zou dan niet strafbaar zijn. Daarom heeft de decreetgever ervoor gekozen om zegelverbreking voortaan in exclusief bestuurlijk te vervolgen. Dat moet de slagkracht van de handhaving van de verzegeling vergroten: elke vorm waarbij de verzegeling niet gerespecteerd wordt, zal tot een boete aanleiding kunnen geven. In de toelichting bij deze wijziging formuleert men het als volgt: 'Door de afhandeling van een schending van de verzegeling zuiver bestuurlijk te maken, wordt de kans op een daadwerkelijk 'bestrafing' groter en is het ook beter inpasbaar in het gewestelijke handhavingsbeleid'.

8.2 ARTIKEL 3.43 VCW: DE HERSTELVORDERING

De herstellvordering, vervat in artikel 3.43 VCW, is ingegeven door de wens van de decreetgever om – ook bij de strafrechtelijke handhaving – **meer aandacht te besteden aan het herstel van de woning**. De loutere bestraffing van de eigenaar ontnemt hem op zich immers nog niet de mogelijkheid om de woning nadien gewoon verder te huur aan te bieden op de huurmarkt. Men mag dan wel opnieuw strafbaar zijn, daarmee zijn de vereiste renovatiewerken nog niet noodzakelijk uitgevoerd.

Men mag ook niet vergeten dat de strafbaarstelling enkel gericht is op de verhuur van het pand. Trekt men er na een veroordeling als eigenaar zelf in, dan valt elk risico op navolgende strafrechtelijke vervolging weg (dit i.t.t. bij de administratieve procedure). Vanuit de strafrechtelijke procedure is er dan **geen drukingsmiddel** om een kwaliteitsverbetering af te dwingen.

De herstellvordering komt hieraan tegemoet. De herstellvordering laat de rechter toe om de eigenaar te bevelen aan de verkrotte woning werken uit te voeren, teneinde deze te laten voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Stelt de rechter vast dat de woning niet in aanmerking komt voor herstellwerken, dan beveelt hij de eigenaar om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om de woning te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De sanctie kan(/moet) door de rechter ambtshalve uitgesproken worden, dan wel op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is (de wooninspecteur en het college kunnen vrijwillig tussenkomen in het strafgeding). De vordering vermeldt in ieder geval de gebreken op basis waarvan het herstel gevorderd wordt. De vordering wordt bovendien uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Als het herstel wordt gevorderd dient de rechter dit eigenlijk toe te staan. Hij/zij heeft daarbij geen appreciatiemarge.

De rechter bepaalt **de termijn** voor uitvoering van de herstelmaatregelen en kan tevens een dwangsom bepalen per dag vertraging indien de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen hierom verzoekt. De maximale termijn voor uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt twee jaar.

Het basisprincipe is dus het integrale herstel van de gebreken, die de woning vertoont. Slechts indien dit niet mogelijk is zal de alternatieve herstelmaatregel (herbestemming of sloop) toepassing vinden.

Na het uitvoeren van de herstelwerken moet de woning conform zijn aan de Vlaamse woningkwaliteitseisen. Voor 1 januari 2021 impliceerde dit een herstel tot nul strafpunten. Want, in de strafrechtelijke procedure was elk strafpunt strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is de grens evenwel gelijkgesteld aan de conformiteit van de woning. Net zoals in de administratieve procedure wordt de conformiteit voortaan op strafrechtelijk vlak afgemeten aan het ontbreken van gebreken categorie II en/of III, inclusief de optelsom van zeven of meer gebreken categorie I.

De herstelverplichting is daar tevens op gealigneerd. Een woning is dus **voldoende hersteld** wanneer er geen gebreken categorie II of III meer aanwezig zijn (incl. optelsom zeven gebreken categorie I). Zolang dit niet is gebeurd, kan de woning niet opnieuw te huur aangeboden worden. Bezondigt de eigenaar zich hieraan, dan maakt hij zich opnieuw schuldig aan een misdrijf o.g.v. artikel 3.34 VCW. Zelfs indien een woning met gebreken niet meer te huur of ter beschikking gesteld wordt, en er dus geen misdrijf is in de zin van artikel 3.34 VCW, zal de rechter alsnog het herstel van de gebreken moeten bevelen in toepassing van artikel 3.43 VCW. De eigenaar van een gebrekkige woning zou immers eenvoudig aan de herstelsanctie kunnen ontsnappen door deze tijdelijk niet meer te huur of ter beschikking te stellen.

Indien er meerdere eigenaars of veroordeelden zijn, worden die steeds als **hoofdelijk gehouden** beschouwd tot uitvoering van de herstellvordering.

Als de eigenaar de herstelmaatregelen uitgevoerd heeft, moet hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan **onmiddellijk op de hoogte brengen**. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Nadien volgt **een controle** ter plaatse van de uitgevoerde werken. Na de controle stelt de wooninspecteur een **proces-verbaal van uitvoering** op. Een afschrift daarvan wordt door de wooninspecteur vervolgens toegestuurd aan het college van burgemeester en schepenen en aan de eigenaar van de woning. Het proces-verbaal van uitvoering fungeert bovendien als conformiteitsattest. Indien de woning ook ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard als resultaat van een administratieve procedure, heft het PV dit op. Het proces-verbaal van uitvoering moet tevens overgeschreven worden in de registers van het hypotheekkantoor.

Laat de eigenaar na om vrijwillig over te gaan tot uitvoering van de opgelegde herstelwerkzaamheden, dan kan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij in de **ambtshalve uitvoering van de werken** voorzien. Het vonnis van de rechter moet dit bevelen. Deze ambtshalve uitvoering gebeurt op kosten van de veroordeelde. Moeten voornoemde partijen ambtshalve overgaan tot uitvoering van de werken, dan wordt de schuldvordering die zij hebben op de veroordeelde eigenaar gewaarborgd door een wettelijke hypotheek. Deze wettelijke hypotheek komt tot stand en kan ingeschreven worden vanaf het ontstaan van de verbintenis tot uitvoering van de herstelmaatregelen, dus van zodra er een uitvoerbare titel voorhanden is.

De Vlaamse Codex Wonen voorziet tevens een aantal bepalingen ingeval van **verkoop van het onroerend goed**, waarop de verplichting rust om herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Voorafgaand aan de totstandkoming van de onderhandse verkoopovereenkomst moet de eigenaar **de kandidaat-koper informeren** over het feit dat er op het goed verplichtingen ingevolge artikel 3.43 VCW rusten. Hierover moet tevens **een clause** staan in de onderhandse verkoopovereenkomst. Heeft de eigenaar nagelaten om de koper hieromtrent in te lichten, dan kan deze laatste een vordering instellen voor de burgerlijke rechtbank tot vernietiging van de koop, onder voorbehoud van een eventuele schadevergoeding voor meerdere schade. De koper zal zich evenwel niet meer op deze sanctie kunnen beroepen als deze informatie alsnog meegedeeld wordt bij het verlijden van de authentieke akte en als hij hierbij verzaakt aan de vordering tot vernietiging.

Op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte wordt in **een afzonderlijke akte** de verplichting tot uitvoering van de herstelwerken opgenomen. In die akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de uitvoeringskosten te vergoeden. De kosten voor de opmaak van deze afzonderlijke akte liggen ten laste van de verkoper. Ook de notaris is verplicht om het register van herstellvorderingen te consulteren, teneinde na te gaan of er een herstelmaatregel is opgelegd. Het resultaat van die opzoeking moet vermeld worden in de authentieke verkoopakte.

Het **register van herstellvorderingen** moet door het Agentschap Wonen-Vlaanderen actief openbaar worden gemaakt en is terug te vinden via https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wi_-_register_van_herstelvorderingen.pdf.

Pas wanneer de rechter vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor de uitvoering van herstelwerken, treedt de alternatieve herstelmaatregel in werking. De overtreder zal alsdan worden bevolen om een andere bestemming aan het goed te geven of om het goed te slopen, tenzij dit verboden zou zijn op grond van wettelijke of decretale bepalingen.

Zo zal een gebrekkige woning niet in aanmerking komen voor herstelwerken indien de woning getroffen wordt door een stedenbouwkundige inbreuk. Specifiek voor dergelijke gevallen biedt de Vlaamse Codex Wonen de mogelijkheid om over te gaan tot herbestemming. Meer concreet zal alsdan **een functiewijziging** doorgevoerd worden. Het onroerend goed zal dus niet langer voor een woonfunctie, maar wel voor een andere functie bestemd worden.

De veroordeelde eigenaar behoudt de keuze tussen een bestemmingswijziging of een sloop. In beide gevallen zal er niet langer sprake zijn van een woonfunctie.

De nieuwe optie van bestuurlijke handhaving vanaf 1 januari 2023 voorziet geen onmiddellijke koppeling aan een herstellvordering. Om dergelijke herstellvordering opgelegd te krijgen zal de wooninspecteur zich tot de burgerlijke rechter moeten wenden. Dit vereist zodoende een aparte procedure. Een mogelijkheid is wel dat de boete geheel of gedeeltelijk met uitstel opgelegd kan worden. Aan dat uitstel kan de voorwaarde gekoppeld worden dat betrokkene zich binnen een bepaalde termijn in regel moet stellen. Zo kan een incentive ingebouwd worden om tot herstel over te gaan.

8.3 ARTIKEL 433 DECIES STRAFWETBOEK: MISDRIJF HUISJESMELKERIJ

Het misdrijf krotverhuur op grond van artikel 3.34 VCW mag niet verward worden met **het misdrijf huisjesmelkerij**, zoals opgenomen in artikel 433 decies e.v. van het Strafwetboek.

Artikel 433 decies Strafwetboek

Met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzondere kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte, dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid, door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. De boete wordt zoveel keer toegepast als er slachtoffers zijn.

Het grote verschil tussen het misdrijf krotverhuur en het misdrijf huisjesmelkerij is dat er bij dit laatste misdrijf **ook een subjectieve beoordeling** plaatsvindt. Het slachtoffer moet zich in een bijzonder kwetsbare positie bevinden en de dader heeft wetens en willens misbruik gemaakt van deze positie om een abnormaal profijt te kunnen realiseren. Wat het materieel bestanddeel van het misdrijf betreft, is vereist dat het onroerend goed zich in een zodanige toestand bevindt, waardoor er strijdigheid is met de menselijke waardigheid. Bij de invulling van het begrip menselijke waardigheid zal veeleer teruggegrepen worden naar de gewestelijke woningkwaliteitsnormen.

Bij het misdrijf krotverhuur zal enkel gekeken worden naar het objectief element van het misdrijf, met name de toestand van de verhuurde studentenwoning. Zodra vastgesteld wordt dat deze niet beantwoordt aan de woonkwaliteitsnormen opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en het Integratiebesluit, is er sprake van een misdrijf in de zin van artikel 3.34 VCW.

De **bewijslast** bij het misdrijf huisjesmelkerij is dus zwaarder, gezien men moet aantonen dat de eigenaar/verhuurder een abnormaal profijt kon realiseren door misbruik te maken van de kwetsbare toestand van een persoon, wetende dat deze niet of zeer moeizaam op de reguliere woningmarkt terecht kon.

Hoewel de **strafmaat** voor beide misdrijven identiek is, bestaat een belangrijk verschil erin dat de geldboete bij het misdrijf huisjesmelkerij vermenigvuldigd wordt met het aantal slachtoffers, alsook dat de gevangenisstraf en de geldboete cumulatief toegepast worden en men met beide wordt bestraft.

9 PRIVAATRECHTELIJKE HANDHAVING

Het laatste handhavingsspoor bevindt zich in de privaatrechtelijke sfeer. Toch mag het belang ervan geenszins worden onderschat. Meer zelfs, de nietigheid van een huurcontract na een verklaring tot ongeschiktheid is één van de meest tastbare consequenties van een procedure inzake woningkwaliteit.

De belangrijkste bepalingen inzake de burgerrechtelijke consequenties van inbreuken op de woningkwaliteit bevinden zich binnen het woninghuurrecht. In wat volgt, staan we stil bij het regime onder **het Vlaams Woninghuurdecreet**. Dat is van toepassing op alle huurcontracten die sinds 1 januari 2019 zijn/worden ondertekend. Contracten met een oudere afsluitdatum vallen nog onder de oude federale Woninghuurwet. Dat regime is uitdovend. Voor meer informatie over de toepasselijke bepalingen verwijzen we naar de syllabus 'Federale Woninghuurwet'.

De burgerrechtelijke risico's situeren zich in hoofdzaak binnen het woninghuurrecht maar zijn er niet toe beperkt. Het spreekt voor zich dat een verhuurder of zelfs desgevallend een tussenpersoon (rentmeester, ...) bijvoorbeeld **aansprakelijkheidsrisico's** loopt indien een huurder materiële of fysieke schade lijdt ten gevolge van een probleem inzake woningkwaliteit (instortend plafond, waterschade, ...). Onder de noemer van de mogelijke privaatrechtelijke consequenties schuilt dus heel wat meer. Alleen is het echte handhavingssluik wel zeer expliciet verbonden aan het woninghuurrecht.

Noteer bovendien dat ook dit handhavingmechanisme in beginsel volledig **autonoom functioneert** van de andere. Het is dus niet zo dat er bijvoorbeeld een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid moet zijn vooraleer een huurder een procedure kan inleiden bij de vrederechter om te proberen de huurovereenkomst nietig te laten verklaren. Een huurder kan dit steeds doen, ongeacht of er al dan niet voorafgaandelijk of ondertussen een administratieve of strafrechtelijke procedure lopende is (weliswaar wetende dat als resultaat van een strafrechtelijke veroordeling nagenoeg steeds ook de verbeurdverklaring van de ontvangen huurgelden uitgesproken zal worden).

Bij een burgerrechtelijke procedure is het opnieuw de feitelijke situatie die telt. Met andere woorden: als de huurder een procedure instelt, moet hij het bewijs leveren van de gebrekkige staat van de woning. Feit is natuurlijk dat dit bewijs het eenvoudigst aan te leveren valt middels een formeel technisch verslag naar aanleiding van een onderzoek door een woningcontroleur. Dergelijk bewijsstuk zal de vrederechter moeilijk naast zich neer kunnen leggen. Het bewijzen van de staat van de woning is moeilijker wanneer zo'n technisch verslag er niet is maar anderzijds zeker niet onmogelijk.

9.1 ALGEMEEN

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat elke huurwoning moet voldoen aan de **vereiste van conformiteit**, zoals vooropgesteld door de Vlaamse Codex Wonen. De facto impliceert dit hetzelfde criterium als in de administratieve en de strafrechtelijke procedure: de woning mag geen gebreken vertonen van categorie II of III, inclusief geen optelsom van zeven of meer gebreken categorie I.

Deze kwaliteitsvereiste moet **zowel bij de aanvang van de huurovereenkomst als tijdens de duur van de huurovereenkomst** gerespecteerd worden. Naargelang het tijdstip waarop de gebreken zijn ontstaan, worden hier wel andere gevolgen aan gekoppeld.

De normen van de Vlaamse Codex Wonen zijn van openbare orde en de bepalingen die hieromtrent in het Vlaams Woninghuurdecreet werden opgenomen, zijn van dwingend recht.

9.2 WONINGKWALITEIT BIJ AANVANG

9.2.1 LEVERINGSPLICHT

Dat er op de verhuurder een **leveringsplicht** rust, is geen nieuw gegeven. De verplichting voor de verhuurder om het huurgoed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, vloeide reeds voort uit art. 1720 van het Oud Burgerlijk Wetboek. Middels het Vlaams Woninghuurdecreet wordt deze leveringsplicht uitdrukkelijk bevestigd (art. 12 VWHD).

Daarbij wordt **onmiddellijk de link gelegd met de woningkwaliteitsnormen**. Uit de leveringsplicht van de verhuurder, vloeit voort dat het gehuurde goed bij aanvang van de huurovereenkomst moet voldoen aan deze normen. Het is de verhuurder dus niet toegestaan om een goed af te leveren dat niet conform is door het vertonen van één of meer gebreken categorie II of III. Dit behoudens in het geval er een renovatiehuurovereenkomst wordt afgesloten.

Wanneer de verhuurder zijn leveringsplicht niet nakomt, voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een zware sanctie. Art. 12, §2, 1^e lid VWHD bepaalt: *“Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld”*. Deze bepaling schrijft duidelijk voor wanneer de nietigheidssanctie kan/moet worden uitgesproken. Dat is meer bepaald het geval wanneer er wordt vastgesteld dat de huurwoning bij aanvang van het huurcontract niet conform was aan de kwaliteitsvereisten.

De toepassing van de nietigheidssanctie vloeit voort uit het feit dat de woningkwaliteitsnormen **van openbare orde** zijn. Voor een woning die er niet aan voldoet, kan niet op rechtsgeldige wijze een huurovereenkomst worden afgesloten. Die huurovereenkomst heeft geen voorwerp en dient in zijn geheelheid voor niet-geschreven te worden gehouden. Dit zelfs wanneer de huurder ermee zou ingestemd hebben om een woning te huren met (ernstige) gebreken. De normen hebben immers tot doel om de huurder als zwakke rechtspartij te beschermen.

Noteer hierbij ook dat eventuele **aanvullende normen** die de gemeente heeft vastgesteld evenzeer aanleiding kunnen geven tot de nietigheid. Ook deze normen zijn immers van openbare orde. Hier schuilt dus een belangrijk verschil met de strafrechtelijke procedure: bijkomende normen zijn niet strafbaar maar wel burgerrechtelijk sanctioneerbaar.

De nietigheidssanctie heeft **zeer verregaande consequenties**. Het huurcontract wordt namelijk geacht nooit bestaan te hebben. Bijgevolg moet men er van uitgaan dat de partijen nooit gecontracteerd hebben en dienen zij te worden hersteld in de staat, waarin zij zich initieel bevonden.

Dit impliceert dat de verhuurder onmiddellijk opnieuw **het genot** moet krijgen over het goed. De huurder moet het pand dus verlaten. Anderzijds moet de verhuurder **alle verkregen huurgelden restitueren**. Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet wel dat de rechter een bezettingsvergoeding kan opleggen, die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdend met de

gebreken aan het goed. De aard van de gebreken die de niet-conformiteit veroorzaakten, zullen dus doorslaggevend zijn voor de hoogte van een eventuele bezettingsvergoeding. De rechter is evenwel niet verplicht om een bezettingsvergoeding op te leggen (art. 12, §2, 2^e lid VVWD). Naast de restitutie van de huurgelden dient elke eventuele huurwaarborg onmiddellijk vrijgegeven te worden ten gunste van de huurder.

De nietigheid is dus een verregaande sanctie, met **zware gevolgen voor beide partijen**. Nochtans heeft de rechter in deze geen keuze en geen appreciatiemarge. Van zodra wordt vastgesteld dat de woning niet conform was op het ogenblik van de aanvang van de verhuring, moet hij/zij de nietigheid uitspreken. Bovendien kan de huurder nog een schadevergoeding proberen vorderen, bijvoorbeeld voor verhuiskosten of schade aan kledij of meubilair.

Voor de verhuurder is het dus van cruciaal belang om zich ervan te vergewissen dat de woning wel degelijk aan de normen voldoet. Hetzelfde geldt voor de vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij een verhuring, of een rentmeester die namens de verhuurder het beheer van het verhuurde goed waarneemt. Professionelen lopen immers **een aansprakelijkheidsrisico** wanneer zij tussenkomen bij de verhuur van een niet-conform onroerend goed.

Doordat de nietigheidssanctie zo uitdrukkelijk verbonden is aan de leveringsplicht van de verhuurder en aan het moment van aanvang van het contract, is er ook **geen schuldvraag** te beantwoorden. Het is immers duidelijk dat op dit moment de volle verantwoordelijkheid op de schouders van de verhuurder rust.

Natuurlijk kan er naderhand wel discussie bestaan over de vraag of de gebreken wel degelijk bij aanvang ('ab initio') reeds aanwezig waren. Vandaar ook **het belang van een gedegen intredende plaatsbeschrijving**, aan de hand waarvan de vrederechter in deze een oordeel kan vellen. Vergeet niet dat zonder intredende plaatsbeschrijving de huurder wordt geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich op het moment van de procedure voor de vrederechter ('het heden') bevindt. Die regel heeft uiteraard een impact want ze verhoogt de bewijslast voor de verhuurder om het tegendeel aan te tonen. Lukt dat niet, dan zal de vrederechter veel sneller concluderen dat de gebreken er effectief bij aanvang van het contract reeds waren en de nietigheid uitspreken.

Het is enkel de vrederechter die zich hierover uitsprekt. Ook dat is belangrijk om in het achterhoofd te houden. De woningcontroleur is – zowel binnen een administratieve als binnen een strafrechtelijke procedure – louter bevoegd tot een objectieve vaststelling van de staat van de woningkwaliteit aan de hand van het technisch verslag. De woningcontroleur zal zich geenszins uitspreken over de vraag of een bepaald gebrek reeds van bij aanvang van de verhuring aanwezig is of net niet. Evenmin zal hij/zij oordelen – in geval van gebreken en cours de route – zich uitspreken over de verantwoordelijkheid voor deze gebreken. Nochtans is dat een groot pijnpunt binnen de huidige procedures. Men kan de plaatsbeschrijving niet voorleggen aan de woningcontroleur. Dit heeft heden geen nut aangezien de woningcontroleur geen uitspraken zal doen die later in de procedure aangewend kunnen worden door een betrokken partij. Die taak wordt toebedeeld aan de vrederechter.

Vanuit de Vlaamse overheid promoot men al langer het conformiteitsattest als instrument om de aansprakelijkheid van de verhuurder in te dekken. Dit attest, dat steeds een momentopname is, toont aan dat de woning op een gegeven ogenblik voldeed aan de vooropgestelde kwaliteitsnormen.

Om de waarde van het conformiteitsattest nog te versterken, voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een **wettelijk vermoeden**. Indien de verhuurder bij de levering van het goed beschikt over een conformiteitsattest, dat niet ouder is dan drie maanden voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst, dan geldt dit als vermoeden dat de verhuurder het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud heeft geleverd. Dit vermoeden kan weerlegd worden. Evenwel zal in dat geval moeten kunnen aangetoond worden dat er na de afgifte van het conformiteitsattest nog gebreken zijn ontstaan aan het goed (bijvoorbeeld ten gevolge van brand, stormschade,) (art. 12,§1, 3^e lid VWHD).

Tot voor de komst van het Vlaams Woninghuurdecreet, bestond er in de rechtspraak heel wat verdeeldheid over de vraag wanneer een huurcontract nu wel of niet nietig moest worden verklaard. Zo werden er ook contracten nietig verklaard wanneer de woning initieel conform was, maar er gebreken opdoken in de loop van de verhuring.

Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft hierin echter duidelijkheid gebracht. De nietigheid kan enkel worden uitgesproken wanneer de woning bij aanvang niet-conform was. Duiken de gebreken pas op in de loop van het huurcontract, dan moet men eerder kijken richting de verplichtingen inzake onderhoud en herstelling (cfr. infra).

9.2.2 HET RENOVATIEHUURCONTRACT

De renovatiehuurovereenkomst is een buitenbeentje onder de woninghuurovereenkomsten. Het betreft **het enige type huurovereenkomst, waarbij er kan worden afgeweken van de leveringsplicht van de verhuurder**. Zo kan een renovatiehuurovereenkomst worden afgesloten voor een woning, die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Een renovatiehuurovereenkomst is een woninghuurovereenkomst, waarbij de partijen schriftelijk overeenkomen dat de huurder in het gehuurde goed bepaalde werken zal uitvoeren, die in principe ten laste zijn van de verhuurder (art. 13 VWHD).

Wat betreft de inhoud van de overeenkomst, moet **een onderscheid** worden gemaakt naargelang de woning al dan niet voldoet aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Is dat wel het geval, maar heeft de woning toch nog wat herstellingen nodig die in principe verhuurdersherstellingen zijn, dan kunnen de partijen een renovatiehuurovereenkomst afsluiten onder de volgende **voorwaarden**:

- De overeenkomst moet schriftelijk worden opgesteld (art. 13, 1^e lid VWHD)
- Er wordt in de overeenkomst een termijn bepaald waarbinnen de huurder zijn werken moet uitvoeren (art. 13, 1^e lid VWHD)
- De overeenkomst omschrijft het best in detail welke werken de huurder op zich zal nemen, dit om later elke mogelijke betwisting uit te sluiten
- Na de beëindiging van de werken, moet er een tegensprekelijke oplevering gebeuren, wat impliceert dat huurder en verhuurder na de beëindiging van de werken ter plaatse komen en samen vaststellen dat de werken tijdig, correct en volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd. Deze vaststellingen kunnen het best schriftelijk gebeuren in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering', dat dan door beide partijen voor akkoord wordt ondertekend (art. 13, 5^e lid VWHD)

Beantwoordt de woning niet aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, dan is het nog steeds mogelijk om een renovatiehuurovereenkomst af te sluiten, maar dan stelt het Vlaams Woninghuurdecreet **strengere eisen** voorop:

- De overeenkomst moet schriftelijk worden opgesteld (art. 13, 1^{de} lid VWHD)
- De uit te voeren werken moeten precies worden omschreven in de huurovereenkomst en moeten ertoe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid (art. 13, 2^{de} lid, 1^o en 2^o VWHD)
- Het aanvangstijdstip van de werken moet binnen een redelijk tijdstip bepaald zijn (art. 13, 2^e lid, 3^o VWHD)
- Er moet in de overeenkomst een termijn worden bepaald, waarbinnen de huurder zijn werken moet uitvoeren. De duur mag niet korter zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren (art. 13, 1^e lid, j^o art. 13, 2^e lid, 4^o in fine VWHD)
- Gedurende de termijn van renovatie zal de huurder geen huurgeld verschuldigd zijn (art. 13, 2^{de} lid, 4^o VWHD)
- Na de beëindiging van de werken moet er een tegensprekelijke oplevering gebeuren, wat impliceert dat huurder en verhuurder na de beëindiging van de werken ter plaatse komen en samen vaststellen dat de werken tijdig, correct en volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd. Deze vaststellingen kunnen het best schriftelijk gebeuren in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat dan door beide partijen voor akkoord wordt ondertekend (art. 13, 5^e lid VWHD);
- Zolang er in het gehuurde goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen (art. 13, 3^{de} lid VWHD). In het uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woningdecreet wordt nader bepaald om welke risico's het specifiek gaat, m.n.: (1) gebreken van categorie III in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid en (2) alle gebreken van categorie IV, met uitzondering van het gebrek in verband met de totale netto vloeroppervlakte van de woonlokalen (art. 2 Uitvoeringsbesluit VWHD)
- Als de huurwoning conform is met de minimale woningkwaliteitsnormen, moet de huurder een conformiteitsattest aanvragen (art. 13, 3^{de} lid VWHD). Indien de huurder na de uitvoering van de werkzaamheden geen conformiteitsattest aanvraagt, komt hij zijn contractuele en wettelijke verplichtingen niet na en wordt bijgevolg een contractuele wanprestatie gepleegd. In voorkomend geval, kan de verhuurder de huurder in gebreke stellen en eventueel de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de vrederechter

In beide gevallen schrijft het Vlaams Woninghuurdecreet ook **een tegenprestatie vanwege de verhuurder** voor. Met name verbindt de verhuurder zich ertoe om gedurende een periode, die meer dan 9 jaar kan bedragen:

- een vermindering of zelfs volledige kwijtschelding van het huurgeld (eventueel voor een bepaalde periode) toe te staan;
- afstand te doen van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen;
- afstand te doen van het recht om de herziening van de huurprijs te vragen (art. 13, 4^e lid VWHD).

De termijn waarbinnen de verhuurder de tegenprestatie levert, wordt onderling bepaald tussen de partijen en kan meer dan 9 jaar bedragen (art. 13, 4^e lid VWHD).

De huurder voert de renovatie uit **op eigen risico**. Overkomt hem een ongeval tijdens de uitvoering van de werken, dan zijn de financiële gevolgen hiervan voor zijn rekening.

Een renovatiehuurovereenkomst kan niet worden gesloten **in de loop van de huurovereenkomst**. Er is dan immers al een lopende huurovereenkomst. Dit verhindert echter niet dat huurder en verhuurder tijdens een lopende huurovereenkomst overeenkomen dat de huurder in ruil voor een tegenprestatie bepaalde werkzaamheden zal uitvoeren die eigenlijk ten laste van de verhuurder zijn. In dat geval dient schriftelijk een addendum te worden opgemaakt bij de huurovereenkomst, waarin de verplichtingen uit artikel 13 VVHD worden opgenomen (omschrijving van de werken, uitvoeringstermijn, tegenprestatie van de verhuurder) (Memorie van Toelichting Vlaams Woninghuurdecreet).

9.3 WONINGKWALITEIT TIJDENS DE WONINGHUUROVEREENKOMST: ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Wanneer er in de loop van het huurcontract gebreken opduiken, die herstelling behoeven, dan moet men terugvallen op specifieke regels, voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet. Belangrijk om hierbij te benadrukken, is dat gebreken die ontstaan in de loop van de huurovereenkomst geen aanleiding kunnen geven tot het uitspreken van de nietigheidssanctie. Dit neemt evenwel niet weg dat elk van de partijen **de ontbinding van de woninghuurovereenkomst ten laste van de andere partij** kan vorderen, wanneer deze in gebreke blijft om diens onderhouds- en herstellingsplicht na te leven.

Daarnaast zou een huurder, die zich benadeeld voelt door bepaalde woningkwaliteitsgebreken waarvan de verhuurder nalaat ze te herstellen, beroep kunnen proberen doen op de zogenaamde **niet-uitvoeringsexceptie**. Die houdt zoveel in als de inname van het standpunt dat, zolang de verhuurder niet aan zijn verplichtingen voldoet, de huurder er zich ook niet toe gebonden voelt de zijne na te komen. Inzonderheid denken we dan aan de betaling van de huurprijs. De huurder zou het standpunt kunnen innemen dat de nalatigheid vanwege de verhuurder het hem toelaat tot nader order een lagere huurprijs te betalen, dan wel elke betaling voorlopig op te schorten.

Uiteraard kan de huurder hier niet al te lichtzinnig in zijn, door reeds de betalingen op te schorten bij lichte gebreken, dan wel de verhuurder geen redelijke hersteltermijn te bieden of zelfs tegelijkertijd de toegang tot de huurwoning te ontzeggen. De redelijkheid en proportionaliteit dient nog steeds te zegevieren, waarbij men er zich rekenschap van dient te geven dat de stopzetting van betalingen geen lichte stap is. De verhuurder, die vindt dat de huurder zich niet redelijk opstelt, kan zich immers perfect tot de vrederechter wenden met een vordering tot betaling van de achterstallige huurgelden en zelfs ontbinding wegens wanprestatie door de huurder, waarna rechterlijke toetsing volgt. En, de toepassing van de exceptie is ook niet altijd even onomstreden. De huurder neemt dus wel degelijk ook een risico.

Ook een **eenzijdige beëindiging** van de huurovereenkomst door de huurder is in bepaalde omstandigheden en onder strikte voorwaarden niet ondenkbaar.

9.3.1 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT VERHUURDER

De verhuurder is verplicht om het goed **in een zodanige staat te onderhouden** dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is (art. 25 VWHD).

De verhuurder moet gedurende de huurtijd **alle herstellingen** doen, die nodig mochten zijn, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

De verhuurder is sowieso gehouden tot het uitvoeren van alle herstellingen, die werden veroorzaakt door **ouderdom (slijtage) of overmacht** (art. 26 VWHD). Bovendien is de verhuurder verantwoordelijk voor alle herstellingen, die geen huurdersherstellingen zijn (art. 25, 2^e lid VWHD).

Evenwel is de huurder altijd verplicht om een herstelling uit te voeren, wanneer het gebrek het resultaat is van **een oneigenlijk gebruik of een gebrek aan onderhoud als een goede huisvader** (art. 26, 1^e lid VWHD).

Tenslotte moet de huurder ook instaan voor de herstellingen die noodzakelijk zijn geworden, doordat de huurder **de verhuurder niet tijdig heeft verwittigd** dat er in de huurwoning een probleem is (bijlage 4 Uitvoeringsbesluit Vlaams Woninghuurdecreet). Te denken valt bijvoorbeeld aan een klein waterlek, ontstaan door slijtage, dat door de huurder echter niet wordt gemeld aan de verhuurder. Daardoor kon deze het gebrek niet komen herstellen. Door het continue lekken van water, is er vochtschade ontstaan. Voor het herstel van de schade, zal de huurder aangesproken kunnen worden, omwille van het feit dat hij de verhuurder niet tijdig verwittigde. Evenwel kan de verhuurder deze bepaling niet gebruiken om elke verantwoordelijkheid van zich af te schuiven, wanneer de verhuurder op een andere wijze kennis had gekregen van het gebrek (bijvoorbeeld omdat een buurman waterinsijpeling heeft gesignaleerd).

Het verdelingsprincipe betreffende de onderhouds- en herstellingsplicht, vervat in artikel 26 VWHD, is van dwingend recht. Evenwel kunnen de partijen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder te beperken of uit te sluiten (art. 26, 3^e lid VWHD).

9.3.2 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT HUURDER

9.3.2.1 Algemeen verdelingsprincipe

Om duidelijkheid te scheppen rond de vraag welke herstelling ten laste valt van welke partij, bevat artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, zoals gezegd, een (nieuw) algemeen verdelingsprincipe:

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De huurder is dus in drie gevallen verantwoordelijk voor de herstellingen. Let wel, telkens (behalve bij de inbreuk op de meldingsplicht) geldt daarbij het voorbehoud dat het mogelijk is dat het gebrek is

ontstaan ten gevolge van overmacht of door normale slijtage (ouderdom), zodat het de facto de verhuurder is die in moet staan voor de herstelling.

Die nuancering kan belangrijk zijn. Nemen we bijvoorbeeld het ontbreken van siliconen. Wanneer die siliconen op één plaats in beperkte mate ontbreken, kan men aannemen dat het om een kleine herstelling gaat, die ten laste valt van de huurder. Is het verweren van de siliconen daarentegen algemeen en dus eerder het gevolg van normale slijtage, dan moet hiervoor richting de verhuurder worden gekeken. Indien de huurder daarentegen zelf verantwoordelijk is voor het ontbreken van bepaalde siliconen, dan zal deze hiervoor aangesproken kunnen worden, aangezien de huurder de verplichting heeft om het huurgoed te gebruiken als een goed huisvader. De facto gaat het dan om een vorm van huurschade.

Bovendien heeft de Vlaamse Regering de opdracht gekregen om een lijst van kleine huurdersherstellingen uit te werken, die als richtinggevend moet worden beschouwd (art. 26, 2^{de} lid VWHD). De lijst maakt deel uit van het algemeen uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet.

De lijst beschrijft welke herstellingen altijd als kleine huurdersherstellingen worden beschouwd. Onder de kleine huurdersherstellingen worden traditioneel de minder grote, vaak voorkomende herstellingen begrepen, die verbonden zijn aan het gebruik van de woning en die niet te wijten zijn aan ouderdom of overmacht. Het gaat om geringe en dagdagelijkse herstellingen.

De lijst van kleine huurdersherstellingen is niet-limitatief. Dat betekent dat de lijst niet volledig is. Het is niet omdat een herstelling niet op de lijst voorkomt, dat deze automatisch aanzien moet worden als een herstelling ten laste van de verhuurder. Herstellingen, die niet op de lijst van de kleine huurdersherstellingen voorkomen, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemeen verdelingsprincipe, vervat in artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Zowel het verdelingsprincipe als de lijst zijn van dwingend recht, in die zin dat er niet van kan worden afgeweken, behalve in het voordeel van de huurder. In de huurovereenkomst kunnen de huurder en de verhuurder overeenkomen dat de herstellingsplicht van de huurder wordt beperkt of zelfs volledig wordt uitgesloten (art. 26, 3^{de} lid VWHD). Het omgekeerde is evenwel niet mogelijk. De herstellingsplicht van de huurder kan dus niet worden verzwagd of uitgebreid.

De huurder is bovendien aansprakelijk voor de beschadigingen en verliezen, die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of onderhuurders (art. 30 VWHD). In dergelijk scenario ligt de herstellingsplicht dan ook ten laste van de huurder.

Wanneer de schade, die in principe onder de noemer 'huurdersherstellingen' zou vallen, evenwel niet veroorzaakt werd door de huurder of een persoon waarvoor hij moet instaan (bijvoorbeeld een bezoeker of familielid), maar wel door een derde (bijvoorbeeld een inbreker), dan is de huurder niet gehouden tot herstelling, maar wel de verhuurder. Dergelijke situatie valt immers onder de definitie van overmacht.

9.3.3 UITVOEREN VAN HERSTELLINGEN

9.3.3.1 Door de verhuurder

De verhuurder zal de herstellingen, die te zijnen laste zijn, moeten uitvoeren wanneer de huurder hierom verzoekt. Behoudens wanneer het gaat om dringende werken, kan hij de herstellingswerken evenwel niet uitvoeren tegen de wil van de huurder. Het voorafgaandelijke akkoord van de huurder is noodzakelijk.

Enkel de dringende herstellingen, die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst, kunnen zonder de toestemming van de huurder worden uitgevoerd. De huurder zal deze herstellingen aldus moeten gedogen, zelfs indien de huurder het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moet derven (art. 27 VWHD).

Datzelfde artikel voorziet evenwel in een vergoedingsregeling ten gunste van de huurder, voor het geval deze werken langer dan 30 dagen duren. De huurprijs zal in dit geval worden verminderd naar evenredigheid van de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed, waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Indien de herstellingen daarentegen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden (art. 27, 2^e en 3^e lid VWHD).

De huurder heeft wel de verplichting om de eigenaar op de hoogte te brengen van herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen. Doet hij dit niet en ziet hij lijdzaam toe hoe de schade vergroot, dan kan hij geen schadevergoeding eisen voor schade die aan zichzelf of zijn goederen is ontstaan door zijn stilzitten. Deze meldingsplicht richting de verhuurder, werd opgenomen in artikel 28, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet:

“De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen”.

Bij niet-naleving van deze verplichting, kan de huurder omgekeerd wel worden verplicht om de verhuurder te vergoeden. Naargelang de omstandigheden, is het tevens mogelijk voor de verhuurder om de ontbinding van de huurovereenkomst te eisen.

9.3.3.2 Door de huurder

De huurder is gehouden tot de kleine huurdersherstellingen en de herstellingen die veroorzaakt zijn door een onoordeelkundig gebruik en gebrekkig onderhoud, behoudens wanneer de gebreken het resultaat zijn van normale slijtage of ouderdom (art. 26, 1^e lid VWHD).

Zolang de huurovereenkomst loopt, kan de huurder de huurschade in natura herstellen. Na de teruggave van het goed is dit, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, niet meer mogelijk en zal de vergoeding financieel van aard zijn.

De verplichting van de huurder om de huurschade te vergoeden, ontstaat in principe pas op het einde van de huurovereenkomst (art. 39 VWHD). De huurder is enkel gehouden tot onmiddellijk herstel tijdens de huurperiode, indien uitstel van de herstelling tot aan de beëindiging van de huurovereenkomst de schade zou verergeren of de teruggave van het goed in het gedrang zou brengen.

De huurschade moet worden bepaald op het moment van de teruggave van het goed en het is irrelevant of de herstellingen achteraf door de verhuurder worden uitgevoerd of niet, zelfs wanneer het goed achteraf zou worden afgebroken en heropgebouwd. Wat de verhuurder met de schadevergoeding doet, doet dus niks ter zake. Zelfs wanneer de huurder kan aantonen dat de schade hersteld is door de opvolgende huurder en op zijn kosten, dan blijft de uitgaande huurder toch nog gehouden tot betaling van een schadevergoeding aan de verhuurder.

9.4 HUUROVEREENKOMSTEN BUITEN HET VWHD

De woningkwaliteitsnormen zijn van toepassing op woningen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen (cfr. supra). Die definitie gaat een heel stuk ruimer dan het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat richt zich immers op het regelen van de situaties waarbij de huurder het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats bestemt. Doet de huurder dit niet en wordt het goed bijvoorbeeld gebruikt als tweede verblijf, dan wordt de contractuele relatie beheerst door het gemeen huurrecht.

Evenwel impliceert dit geenszins dat de verhuurder van een woning met gebreken aan de hand van een huurcontract onder gemeen huurrecht niet met burgerrechtelijke consequenties geconfronteerd zou zijn.

Ook voor deze contracten geldt immers dat het karakter van de woningkwaliteitsnormen als zijnde van openbare orde impliceert dat er geen rechtsgeldige overeenkomst tot stand kan komen met een niet-conforme woning als voorwerp. De facto impliceert dit dat wederom de nietigheidssanctie van toepassing zijn, wanneer de gebreken bij aanvang reeds aanwezig waren en de verhuurder dus ook nooit aan zijn leveringsplicht heeft voldaan.

Wanneer de woning bij aanvang conform was, kon er op dat moment wel rechtsgeldig gecontracteerd worden. Duiken er evenwel gebreken op in de loop van de verhuring, dan verliest dat huurcontract en cours de route haar voorwerp. Hier geldt wederom dat de maatstaf de conformiteit is van de woning: het moet dus gaan om gebreken categorie II of III, waaronder een optelsom van zeven of meer gebreken categorie I.

In dat scenario moet gekeken worden naar wie verantwoordelijk is voor de gebreken. De facto valt men hier dan terug op de gemeenrechtelijke regeling inzake onderhoud en herstelling. Want, wie in deze nalatig is geweest, kan geconfronteerd worden met een vordering vanwege de andere contractspartij tot ontbinding van het huurcontract op grond van wanprestatie. Daarbij houdt men best rekening met het feit dat heel wat van de regels in het Vlaams Woninghuurdecreet (dat hier niet van toepassing is) gebaseerd zijn op courante rechtspraak en rechtsprincipes die wel gelden binnen het gemeen huurrecht. De verplichting bijvoorbeeld dat de huurder de verhuurder dient te informeren over gebreken die hij dient te herstellen is al vaak bevestigd binnen de rechtspraak, ook voor contracten van gemeen recht. Het is dus niet omdat er geen gelijkaardige expliciete regel in het gemeen huurrecht ingeschreven staat, dat de huurder vrij de dans ontspringt bij een totaal stilzwijgen.

10 HANDHAVING VAN OVERBEWONING

Art. 3.1, §1, 4^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen stelt: 'De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.'

De vigerende procedures tot overbewoondverklaring en de mogelijke strafrechtelijke consequenties van overbewoning bouwen hierop voort.

10.1 DE BEZETTINGSNORM

Voor de bezettingsnorm is de onderstaande **tabel** cruciaal. Daarin wordt vastgelegd hoeveel bewoners in het pand mogen verblijven opdat er geen sprake is van een onaangepastheid of overbewoning.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 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 bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal personen (= kleinste aantal)

De tabel resulteert in **een dubbele telling**. Enerzijds wordt een maximaal aantal bewoners vastgelegd volgens de totale nettovloeroppervlakte. Anderzijds wordt een maximaal aantal bewoners berekend aan de hand van het aantal woonlokalen. De bezettingsnorm is het **kleinste van beide getallen**. Met andere woorden: mogen er volgens de nettovloeroppervlakte maximaal 4 en volgens het aantal woonlokalen maximaal 5 personen in de woning verblijven, dan bedraagt de bezettingsnorm 4. Wonen er meer mensen dan 4 in het pand, dan zal de woning niet aangepast zijn aan de maximale capaciteit.

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 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 bezettingsnorm

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

Vooraf: voor beide berekeningswijzes wordt enkel rekening gehouden met de (oppervlakte van de) **woonlokalen**. Onder woonlokalen bedoelt men: ruimtes met een leef-, kook- of slaapfunctie. De badkamer, wc, gangen, berging, garage, zolder, ... blijven dus buiten beschouwing.

Bovendien moeten deze woonlokalen een minimale oppervlakte hebben van 4m² en een plafondhoogte van min. 220cm. Een kleine keuken van 3m² wordt niet in beschouwing genomen bij de oppervlakteberekening, noch bij de bepaling van het aantal lokalen.

Noteer ook: indien de **doorgang tussen twee lokalen** – ingeval er geen deur tussen de ruimtes voorzien werd – groter is dan 150cm, geldt de regel dat deze ruimte beoordeeld wordt als één lokaal. Indien de doorgang echter kleiner is dan 150cm wordt dit steeds beoordeeld als twee lokalen.

Wat de plafondhoogte betreft, wordt rekening met **mezzanines**. In dat geval wordt de hoogte doorgerekend tot het plafond, zonder rekening te houden met de mezzanine.

1. Berekeningswijze op basis van de nettovloeroppervlakte

Bij de opmeting wordt uitgegaan van de nettovloeroppervlakte. Het betreft de **som van de vloeroppervlakten van alle woonlokalen**, gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten. Muren, schouwen, kolommen, leidingkokers worden niet meegeteld. Dat is wel het geval voor ruimte ingenomen door inbouwkasten (mits deze 220cm hoog zijn – eventueel als scheidingswand gebruikt), keukenkasten, radiatoren, leidingen, ...

De oppervlakte ingenomen door een deur- en raamopening tot op de grond wordt in rekening gebracht wanneer die insprong een oppervlakte heeft groter dan 0,5m² en de hoogte van die opening minstens 180cm bedraagt.

De oppervlakte van een woonlokaal wordt enkel meegeteld indien het minimaal 4m² groot is en een plafondhoogte heeft van min. 220cm. De vloeroppervlaktes van gedeeltes van het lokaal waarin de plafondhoogte van 220cm niet wordt bereikt, wordt niet meegeteld.

De plafondhoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer en het plafond. Voor **hellende plafonds** geldt een speciale regeling: de vloeroppervlakte wordt in rekening gebracht vanaf de hoogte van 180cm. Maar, de plafondhoogte van 220 cm moet wel ergens in het lokaal bereikt worden. De vloeroppervlakte van een lokaal dat nergens aan 220cm komt, wordt helemaal niet meegeteld.

De vloeroppervlakte ingenomen door ingebouwde kastenwanden wordt meegerekend, mits de plafondhoogte minstens 220 cm bedraagt. In geval van een mezzanine wordt de oppervlakte enkel twee maal gerekend wanneer de hoogte boven en onder de mezzanine minimum 2,20m bedraagt. De vloeroppervlakte onder een trap wordt meegerekend zolang de vrije hoogte 180cm bedraagt.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte kleiner dan 18m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3m². Deze uitzonderingsregeling werd reeds eerder uitvoerig toegelicht.

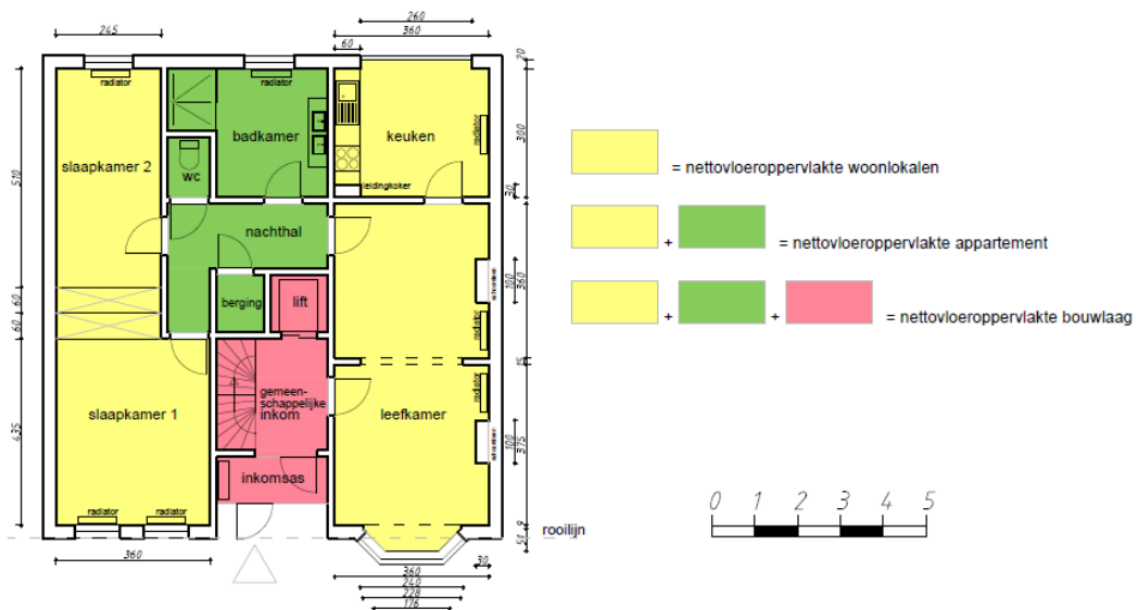
Voorbeeld: Van een woning met een nettovloeroppervlakte van 16m², die beschikt over een afzonderlijke badkamer van 4m² wordt bepaald dat de nettovloeroppervlakte 19m² bedraagt (= 16m² + de oppervlakte van de aparte badkamer die afgetopt wordt op het maximum van 3m²). De bezettingsnorm van de zelfstandige woning komt via deze berekening op 1 (i.p.v. nul).

Voor de bezettingsnorm kan eveneens gebruik worden gemaakt van de regeling voor een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2m² of met een bed van minimaal 2m² dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180cm én op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond. Ook deze regeling werd reeds besproken in het luik over de oppervlaktenormen in het technisch verslag.

Ook voor de bezettingsnorm geldt dat deze beide regelingen gecumuleerd kunnen worden. Met andere woorden: indien is voldaan aan alle voorwaarden volstaat een nettovloeroppervlakte van 13m² voor een kleine studio (13m² nettovloeroppervlakte + 2m² voor de structureel plaatsbesparende maatregel + 3m² voor de aparte badkamer = 18m²).

Vanaf 96m² netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8m² voor één bijkomende persoon.

Voorbeeld berekening nettovloeroppervlakte



leefkamer				27,32
deel vooraan	3,60	3,75	13,50	
plus erker	2,28	0,09	0,21	
	1,76	0,51	0,90	
min schoorsteen	-0,30	1,00	-0,30	
deel achteraan	3,60	3,60	12,96	
plus doorgang	2,40	0,15	0,36	
min schoorsteen	-0,30	1,00	-0,30	
keuken				11,14
keuken	3,60	3,00	10,80	
plus insprong raam (>0,5m ²)	2,60	0,20	0,52	
min leidingkoker	-0,60	0,30	-0,18	
slaapkamer 1				17,13
slaapkamer 1	3,60	4,35	15,66	
plus inbouwkast	2,45	0,60	1,47	
slaapkamer 2				13,72
slaapkamer 2	2,45	5,10	12,50	
plus inbouwkast	2,45	0,50	1,23	
totale nettovloeroppervlakte appartement =				69,31 m²

2. Berekeningswijze op basis van het aantal woonlokalen

De logica hier is eenvoudig: elk bijkomend woonlokaal laat toe om een rang op te schuiven in de tabel.

Een leefruimte van minstens 8m² met open keuken geldt daarbij als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte. Deze regel geldt enkel bij zelfstandige woningen. De beoordeling van het bouwconcept van de open keuken houdt in dat rekening gehouden wordt met de aanwezigheid van zowel de leef functie als de keukenfunctie in één lokaal. Let op! Er is slechts toepassing van de open keuken-regel als de enige keuken(hoek) zich bevindt in de (enige) leefruimte. In een situatie van een aparte leefruimte en een apart keukenlokaal kan er geen toepassing zijn van de open keuken-regel. Een keukenlokaal en een leefruimte worden hoogstens als 2 woonlokalen geteld en in geen geval als 3.

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

Voorbeeld: de woning bestaat uit 4 woonlokalen (leefkamer met open keuken en 2 slaapkamers. De leefkamer met de geïntegreerde kookruimte geldt voor 2 woonlokalen. De totale oppervlakte van de woonlokalen is begrepen tussen 50 en 60m². Qua woonlokalen is de woning voldoende voor 5 personen maar qua oppervlakte echter slechts voor 4 personen.

Voor het berekenen van de bezettingsnorm houdt de woningcontroleur geen rekening met:

- leefkamers en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting, behalve als het de enige slaapkamer betreft waarin de oorspronkelijk aanwezige verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden zijn verwijderd
- een lokaal met keukenfunctie zonder verluchting
- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4m²
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220cm halen

Wanneer twee lokalen met mekaar verbonden zijn door een opening die breder is dan 150cm, minstens 200cm hoog en zonder deur, dan wordt dit gezien als één lokaal. Als de opening smaller of minder hoog is, worden twee lokalen gerekend.

Een mezzanine maakt steeds deel uit van het lokaal waarin de mezzanine zich bevindt, tenzij die effectief een tweede afgesloten lokaal vormt. Een niet-verwarmbare veranda wordt niet als woonlokaal aanvaard.

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 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 bezettingsnorm

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van 4 personen (= kleinste aantal) ←

Voorbeelden berekening bezettingsnorm

Voorbeeld 1: een bepaalde woning bestaat uit 3 woonlokalen (keuken, leefkamer en/of slaapkamer(s) met een netto-vloeroppervlakte van 52m². De netto-vloeroppervlakte van de woning laat bewoning voor maximaal 4 personen toe, het aantal woonlokalen volstaat voor 3 personen. De kleinste waarde is 3, dus deze woning mag maximaal bewoond worden door 3 personen.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vanaf 96 m ² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m ² 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 bezettingsnorm												
Deze woning is aangepast voor een bezetting van 3 personen (= kleinste aantal) ←												

Voorbeeld 2: een andere woning bestaat uit 4 woonlokalen (keuken, leefkamer en/of slaapkamer(s) en heeft een netto-vloeroppervlakte van 58m². De netto-vloeroppervlakte van de woning is voldoende voor maximaal 4 personen, het aantal woonlokalen voor 5 personen. Hier is de kleinste waarde 4, dus deze woning mag maximaal bewoond worden door 4 personen.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vanaf 96 m ² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m ² 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 bezettingsnorm												
Deze woning is aangepast voor een bezetting van 4 personen (= kleinste aantal) ←												

10.2 DE BEZETTINGSNORM BIJ KAMERS

De bezettingsnorm bij kamers is nog iets complexer. Hier moet men immers niet enkel rekening houden met de bezettingsnorm voor de kamer zelf maar ook met het maximaal aantal bewoners op basis van de aanwezige gemeenschappelijke functies.

De berekeningswijze in deel F is vrij analoog aan hoe de bezettingsnorm voor zelfstandige woningen wordt berekend. Wat de woonlokalen in studentenkamers betreft, geldt wel dat een klein en ondergeschikt naastgelegen lokaal met een oppervlakte van minder dan 4m² samen met de eigenlijke kamer kan worden beschouwd als één lokaal, op voorwaarde dat:

- in dit lokaaltje een bestemming of functie zoals keuken, bad of lavabo is ondergebracht, waarbij louter verbindende functies (inkomhal, gang, sas) uitgesloten zijn
- de verbindende opening breder is dan 80 cm en minstens 200 cm hoog
- zowel deur als deurkader niet aanwezig zijn

Deel F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER												
Parameters												
Bij de berekening wordt uitgegaan van het <i>aantal</i> woonlokalen (leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)) en de <i>totale nettovloeroppervlakte</i> ervan.												
De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.												
Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.												
Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:												
- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m ² ;												
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;												
Berekening												
totale nettovloeroppervlakte (in m²)	van	0	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90
	tot	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vanaf 95 m ² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m ² voor één bijkomende persoon.												
* in geval van studentenkamers:	voor de studentenkamers opgericht voor 01/09/1998 en met een 1ste CA aangevraagd vóór 01/09/2001 geldt een minimumoppervlakte van 8 m ² .											
in geval van niet-studentenkamer:	wanneer de kamer een keukenfunctie en/of een badfunctie bevat, wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m ² .											
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 bezettingsnorm												
Deze kamer kan bewoond worden door maximaal <input type="text"/> personen (= kleinste aantal) ←												

Zeer belangrijk is wel dat voor domiciliekamers (kamers die niet worden verhuurd aan studenten) bij de berekening van de bezettingsnorm rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van functies binnenin de kamer. Het is immers logisch dat functies die toegevoegd worden in een kamer met een bepaalde grootte, ook extra oppervlakte vereisen.

Ter bepaling van de minimale nettovloeroppervlakte van niet-studentenkamers wordt rekening gehouden met volgende verhogingen:

- Als er een kookgelegenheid op de niet-studentenkamer aanwezig is, dan wordt de vereiste minimale nettovloeroppervlakte verhoogd met 3m²
- Ook indien er een badfunctie binnenin de kamer ondergebracht is in een woonlokaal (dus met leef-, slaap- of kookfunctie) wordt de vereiste minimale nettovloeroppervlakte met 3m² verhoogd
- Indien beide functies intern in de kamer (dus niet in een apart lokaal) aanwezig zijn, wordt de vereiste minimale nettovloeroppervlakte met 6m² verhoogd.
- Opgelet: een interne badfunctie in een lokaal zonder leef-, slaap- of kookfunctie echter (bv. in een badkamertje) verhoogt de minimale nettovloeroppervlakte niet, aangezien bij de berekening daarvan badkamers buiten beschouwing gelaten worden (enkel lokalen met leef-, slaap- of kookfunctie tellen mee).
- Opgelet: een interne toiletfunctie heeft geen invloed op de vereiste minimale nettovloeroppervlakte; deze bevindt zich immers verplicht in een van elk woonlokaal afgescheiden ruimte.

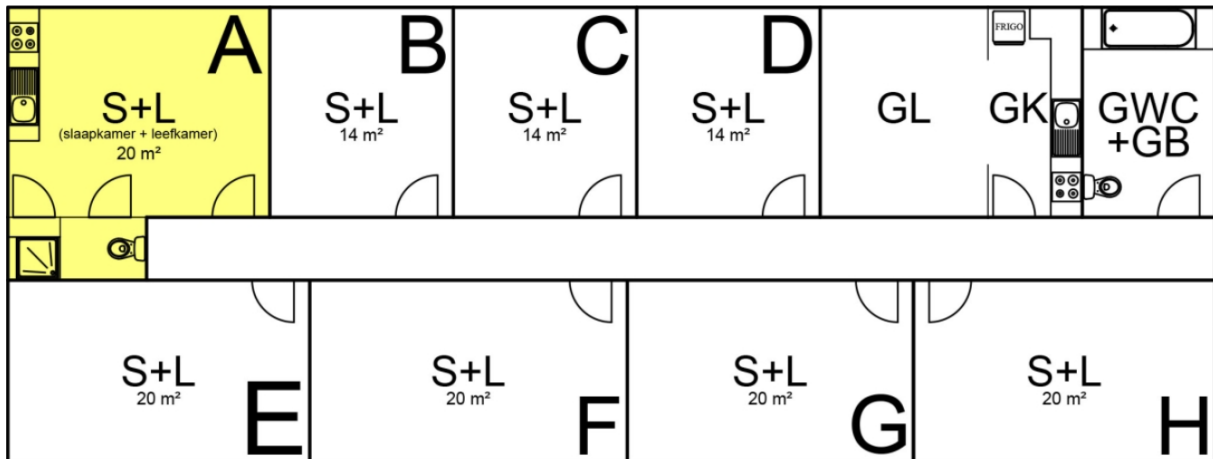
Voorbeeld

Hieronder volgen enkele voorbeelden van kamers (niet-zelfstandige woningen) waarvan de nettovloeroppervlakte overeenstemt met een bezettingsnorm van 1 persoon:

- een kamer met een eigen kookgelegenheid vereist een nettovloeroppervlakte van minimum 15 m² (de kookgelegenheid inbegrepen)
- een kamer met een eigen badkamertje is minimaal 12 m² groot (zonder de badkamer)
- een kamer met een douchecabine op de slaapkamer is minimaal 15 m² groot
- een kamer met zowel een douchecabine op de slaapkamer als een kookgelegenheid, is minstens 18 m² groot

Om het toegelaten aantal bewoners van niet-zelfstandige woningen in een gebouw te bepalen, wordt rekening gehouden met alle bezettingsnormen. Het vertrekpunt is altijd de maximaal mogelijke bezetting per niet-zelfstandige woning, maar ook de bezettingsnormen van de gemeenschappelijke functies mogen nooit overschreden worden. Bij de verhuur van deze woningen moet de verhuurder ervoor zorgen dat geen enkele norm overschreden wordt; de ene norm maakt het niet mogelijk af te wijken van de andere.

Hieronder volgt een voorbeeld van een pand met meerdere woongelegenheden, deels zelfstandig, deels niet zelfstandig:



Een gebouw met 8 woonentiteiten bevat 1 gemeenschappelijke WC (GWC), 1 gemeenschappelijk bad (GB) en 1 gemeenschappelijke keuken (GK) met aansluitende leefruimte (GL).

Woning A heeft 1 woonlokaal dat 20 m² groot is. De individuele bezettingsnorm voor de woning wordt dus vastgesteld op 1 persoon. De woning bevat alle basisvoorzieningen en is dus zelfstandig. De bezettingsnormen op basis van de gemeenschappelijke voorzieningen zijn voor deze woning dus niet van belang.

Ook de 7 andere woonentiteiten hebben telkens 1 woonlokaal. In woongelegenheden E, F, G en H is dat woonlokaal 20 m² groot, in de andere woongelegenheden 14 m². De individuele bezettingsnorm bedraagt dus 2 personen voor kamers E, F, G en H en 1 persoon voor woningen B, C en D.

Geen enkele van de 7 woonentiteiten bevat een basisvoorziening en dus zijn ze alle afhankelijk van alle aanwezige gemeenschappelijke basisvoorzieningen.

Het zijn dus alle 7 kamers, waarvoor de bezettingsnormen op basis van de gemeenschappelijke basisvoorzieningen wel een rol spelen (anders dan voor A). Die bezettingsnormen worden vastgesteld op:

- maximum 6 bewoners zonder eigen WC, want er is 1 gemeenschappelijke WC
- maximum 10 bewoners zonder eigen bad of douche, want er is 1 gemeenschappelijk bad
- maximum 13 bewoners zonder eigen kookruimte, want de gemeenschappelijke keuken (inclusief aansluitende leefruimte waar gegeten kan worden) is 20 m² groot

Op basis van deze vastgestelde bezettingsnormen is bepaald voor hoeveel personen het pand aangepast is. Daarna kan ook vastgelegd worden binnen welke grenzen dit pand kan benut worden, bijvoorbeeld voor verhuring.

Het is evident dat allereerst de individuele bezettingsnormen gerespecteerd dienen te worden. De 8 woningen kunnen louter op basis daarvan door maximaal 12 personen bewoond worden:

- 1 persoon in de zelfstandige woning A
- 1 persoon in niet-zelfstandige woningen B, C en D
- 2 personen in niet-zelfstandige woningen E, F, G en H

Voor de zelfstandige woning A is daarmee alles bepaald. De 7 niet-zelfstandige woningen of kamers (met een totale maximale bezetting van 11 bewoners) zijn afhankelijk van de gemeenschappelijke basisvoorzieningen:

- alle 11 bewoners van een kamer zijn afhankelijk van een gemeenschappelijke WC: er is één gemeenschappelijke toiletfunctie aanwezig in het pand, die door maximaal 6 personen mag benut worden
- alle 11 bewoners van een kamer zijn afhankelijk van een gemeenschappelijk bad of douche: er is één bad aanwezig in het pand, zodat de 7 kamers zonder eigen bad of douche slechts aan in totaal 10 bewoners mogen verhuurd worden
- alle 11 bewoners van een kamer zijn afhankelijk van een gemeenschappelijke kookgelegenheid; de keuken (met eetruimte) is groot genoeg voor 13 bewoners zonder eigen kookruimte (20 m² / 1.5 m² per persoon = 13.33)

Zonder aanpassingswerken kunnen de 7 niet-zelfstandige woningen in dit pand aan in totaal 6 personen kunnen verhuurd worden, want dat is de laagste van de drie voormelde bezettingsnormen. Wordt er een bijkomende gemeenschappelijke WC geplaatst, dan wordt de bezettingsnorm op basis van gemeenschappelijke badfunctie de laagste, en kunnen de kamers aan in totaal 10 personen verhuurd worden.

10.3 CONSEQUENTIES VAN INBREUKEN OP DE BEZETTINGSNORM

De handhaving van de bezettingsnorm is een complexer gegeven. Vooreerst is er immers het gegeven wie voor de overschrijding ervan verantwoordelijk is. Is dat de eigenaar of verhuurder, die in het pand doelbewust een dusdanig aantal mensen heeft gehuisvest dat de veiligheid en gezondheid in het gedrang komt, dan moge duidelijk zijn dat hij of zij geenszins de dans ontspringt. Wat echter wanneer de overbewoning het resultaat is van een keuze van de huurder of bewoner? In dat geval is de eventuele handhaving niet geheel nutteloos voor de eigenaar/verhuurder, wanneer het stopzetten van de overbewoning risico's inzake het goed beheer van het pand reduceert of wegneemt.

Cruciaal inzake de handhaving van het overschrijden van de bezettingsnorm is wat we dienen te verstaan onder '**overbewoonde woning**'. In art. 1.3, §1, 37° wordt dit begrip als volgt gedefinieerd:

'een woning waar een overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid, een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensionwaardige levensomstandigheden veroorzaakt'

De loutere overschrijding van de bezettingsnorm is aldus onvoldoende om van overbewoning te kunnen spreken. Verzwarend element moet zijn dat de overschrijding **een veiligheids- of gezondheidsrisico** met zich meebrengt of resulteert in mensionwaardige levensomstandigheden. Wat begrepen dient te worden onder dat laatste ('mensionwaardige omstandigheden') is niet nader gespecificeerd. Dat laat ruimte aan de woningcontroleur om bij zijn beoordeling ter plaatse een wat ruimere beoordelingsmarge toe te passen.

De technische handleiding met richtlijnen voor de woningcontroleurs geeft in deze de volgende toelichting:

Het is belangrijk vast te stellen dat overbewoning geen eigenschap van de woning is, en als dusdanig ook niet als een gebrek kan worden aangevinkt op het technisch verslag. De oorzaak van overbewoning ligt immers niet bij het louter overschrijden van de bezettingsnorm. Het is niet omdat er meer personen in een woning wonen dan het aantal dat uit de bezettingsnorm volgt, dat er de facto een overbewoning is. Het is immers mogelijk dat er tweemaal zoveel personen een woning

bewonen dan wat de bezettingsnorm toelaat, zonder dat er zich een veiligheids- of gezondheidsrisico voordoet en zonder dat de omstandigheden mensonwaardig zijn. De vaststelling van overbewoning is dus een subjectieve vaststelling [onze onderlijning].

De woningcontroleur vergelijkt het aantal personen dat permanent, dit wil zeggen effectief en gewoonlijk, in de woning verblijft, met het aantal personen vermeld in het besluit over de bezettingsnorm in deel D van het technisch verslag. Als een overtal aan bewoners direct aanleiding is tot een veiligheids- of gezondheidsrisico, of als dit overtal in die bepaalde woning leidt tot mensonwaardige omstandigheden, maakt de woningcontroleur hiervan melding in een omstandig verslag, met vermelding van het aantal personen dat op het adres ingeschreven is, hoeveel personen daar werkelijk verblijven en voor welke duur. De woningcontroleur beschrijft in detail de veiligheids- of gezondheidsrisico's of de mensonwaardige omstandigheden die het gevolg zijn van de overschrijding van de bezettingsnorm.

Hieronder volgen enkele voorbeelden van vaststellingen, zoals die in een omstandig verslag verwoord kunnen worden:

Veiligheidsaspecten

Door het overtal aan bewoners komt de veiligheid van de bewoners in het gedrang, daar er ontegensprekelijk problemen zijn bij noodsituaties zoals ontruiming en evacuatie bij brand (bv door het leggen van bijkomende matrassen).

Door het overtal aan bewoners komt de veiligheid van de bewoners in het gedrang door het gebruik van ruimtes die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals bv zolder zonder aangepaste draagvloer of draagconstructie.

Gezondheidsaspecten

Het overtal aan bewoners heeft ontegensprekelijk een nefaste impact op de leefomgeving / het binnenklimaat en bijgevolg op de gezondheid van de bewoners.

Het overtal aan bewoners leidt o.a. tot een vochtig binnenklimaat – met schimmels als gevolg – wat kan leiden tot aandoeningen als concentratiestoornissen, chronische verkoudheid, chronische vermoeidheid, slechte slaap, irritatie van ogen, mond en huid en tot (ernstige) ziektes als astma, allergieën, luchtwegaandoeningen, ...

Het overtal aan bewoners kan besmettelijke ziektes sneller verspreiden zoals tuberculose, meningitis, ...

Het overtal aan bewoners kan leiden tot neurologische klachten / stoornissen zoals duizeligheid, leer- en geheugenstoornissen, gemoedsstoornissen, ...

Psychosociale gevolgen

Een psychosociale factor als bewoningsdichtheid (te veel bewoners in een te krappe ruimte) kan stress induceren wat onmiskenbaar een invloed heeft op de fysieke gezondheid van de bewoners.

Deze opsomming van voorbeelden is niet-exhaustief. Met andere woorden: het is slechts een greep uit de elementen die de woningcontroleur ertoe kunnen brengen te spreken van een veiligheids- of gezondheidsrisico, dan wel menonwaardige omstandigheden.

De formele handhaving op administratief en strafrechtelijk vlak is nadrukkelijk verbonden aan de overbewoning. Men kan hieruit afleiden, zoals ook uitdrukkelijk bevestigd in de memorie van toelichting bij het Optimalisatiedecreet, dat kleinere overschrijdingen van de bezettingsnorm, waarbij geen sprake is overbewoning, niet gehandhaafd worden.

Administratieve procedure

De administratieve procedure om tot een overbewoondverklaring is in grote mate gelijklopend met de administratieve procedure richting een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. De verschillen zijn al bij al beperkt:

- De procedure kan alleen worden opgestart op initiatief van de burgemeester, de voorzitter van de OCMW-Raad, een gewestelijk woningcontroleur of een wooninspecteur. Meldingen van omwonenden of belangenorganisaties kunnen hieraan dus niet grondslag liggen.
- Evenmin is er in het kader van de procedure tot overbewoondverklaring een hoorplicht voorzien. Dit is ook logisch, gezien de woning hierdoor niet onverhuurbaar wordt. De eigenaar kan de kamer verder blijven verhuren, zonder werken te moeten uitvoeren. Evenwel zullen de nodige maatregelen moeten genomen worden om de overbewoning ongedaan te maken. Let, wel, de algemene rechtsbeginselen inzake behoorlijk bestuur gelden uiteraard ook bij de procedure inzake overbewoning. Bijgevolg kan een burgemeester niet zomaar voorbijgaan aan het recht op verdediging. Veiligheidshalve organiseert de burgemeester dan ook nog steeds een verweermogelijkheid.
- Aan een overbewoning zijn geen sancties verbonden in hoofde van de eigenaar/verhuurder. Er is geen sprake van inventarisatie, heffingen, sociaal beheersrecht, recht van voorkoop, ... Wel wordt aan de burgemeester de taak opgelegd om maatregelen te nemen en bvb. één of meerdere bewoners te herhuisvesten. De focus in deze procedure ligt zo niet zozeer op onmiddellijke sanctionering maar wel op het wegwerken van de overbewoning.

Strafrechtelijke procedure

Het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een overbewoonde woning is strafbaar op exact dezelfde wijze zoals eerder beschreven in de syllabus. Er is in deze geen enkel verschil inzake de sancties, procedures, ... Wel belangrijk is dat in geval van overbewoning er bijzondere aandacht uitgaat naar het moreel element. Het aantal bewoners is immers inherent verbonden aan het gebruik van het goed en het gedrag van de personen die daarin verblijven. Bij de beoordeling van het moreel element moet dit meegenomen worden: verhuurt de eigenaar wetens en willens een overbewoonde woning, is hij onachtzaam geweest, of veroorzaakt de huurder de overbewoning zonder dat de verhuurder hier iets van afweet?

Noteer tenslotte dat de rechter bij het opleggen van een herstellvordering daarin tevens het beëindigen van de overbewoning als herstelmaatregel kan opleggen.

11 DE WOONKWALITEITSBEWAKING OP LOKAAL NIVEAU

Naast hun rol binnen het gewestelijke woonkwaliteitsbeleid, kunnen gemeenten en steden ook eigen initiatieven ontwikkelen en accenten leggen op het vlak van woonkwaliteit en veiligheid. Daartoe beschikken gemeenten in eerste instantie over de mogelijkheid om eigen lokale reglementen te ontwikkelen, waarin aanvullende of strengere normen op het vlak van woonkwaliteit opgenomen zijn.

Voorheen bood artikel 9 van het Kamerdecreet de mogelijkheid om op bepaalde vlakken, en binnen de door het Kamerdecreet beschreven grenzen, verordenend op te treden. Nadat het Kamerdecreet werd opgeheven verloren alle bestaande lokale kamerreglementen op 31 december 2014 hun rechtskracht. De Vlaamse Codex Wonen voorziet in artikel 3.2 evenwel een rechtsgrond voor het uitvaardigen van nieuwe lokale kamerreglementen. Gemeenten met een kamerreglement van voor 31 december 2014 moesten voor deze datum een geactualiseerde versie van hun reglement ter goedkeuring voorleggen aan de bevoegde minister, indien zij hun bestaand reglement wilden behouden.

Meer specifiek biedt artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen gemeenten de mogelijkheid om:

- het conformiteitsattest verplicht te stellen
- strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers op te leggen
- het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning te onderwerpen
- op te leggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd

Dergelijke lokale kamerreglementen hebben pas rechtskracht na goedkeuring door de bevoegde minister en publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Gezien het Vlaams Gewest tot op vandaag niet opgetreden is op het vlak van de brandveiligheidsnormen, kunnen gemeenten zonder voorafgaande goedkeuring van de bevoegde minister brandveiligheidsnormen uitvaardigen in een gemeentelijk reglement. Gelet op de afwezigheid van gewestelijke normen, kan er immers geen sprake zijn van enige strijdigheid.¹³ Nadeel van het feit dat het Vlaams Gewest op dit vlak haar bevoegdheid (nog) niet heeft uitgeput, is dat de brandveiligheidsnormen een zeer gefragmenteerd karakter vertonen.

Op vandaag hebben heel wat steden en gemeenten reeds gebruik gemaakt van de mogelijkheid om strengere normen voor kamers op te leggen in lokale reglementen. O.m. kan gewezen worden op het Gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven, het Politiereglement op de kamerwoningen van de stad Gent en de Politiecodex van de stad Antwerpen. Bij het merendeel van deze politiereglementen ligt de focus op het voorzien van specifieke brandveiligheidsnormen.

¹³ T. Vandromme, “De gemeentelijke mogelijkheden bij de bewaking van de woningkwaliteit”, *T. Gem.* 2014/4, 253-256.

12 BELANG VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR

De vastgoedmakelaar zal bij een verhuurbemiddeling moeten controleren of de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Hierbij kan de vastgoedmakelaar in de eerste plaats aan de eigenaar zelf vragen of een conformiteitsattest voorhanden is. Is dit niet het geval, dan moet de vastgoedmakelaar zijn opdrachtgever adviseren om een conformiteitsattest aan te vragen, vooral als er twijfels zijn over de kwaliteit.

Op het eerste gezicht lijkt deze werkwijze misschien omslachtig en weinig klantvriendelijk, maar de vastgoedmakelaar moet zich bewust zijn van de risico's die hij loopt als tussenpersoon bij de verhuur van een studentenkamer, die niet voldoet aan de minimale normen.

Wanneer de vastgoedmakelaar vaststelt dat de kamer niet conform is, moet hij zijn opdrachtgever adviseren om deze niet te huur te stellen. Indien de eigenaar aandringt, heeft de vastgoedmakelaar geen andere keuze dan zijn verdere tussenkomst te weigeren. Geeft de vastgoedmakelaar toch toe aan de druk van de opdrachtgever dan riskeert hij zelf bijzonder zware sancties op civielrechtelijk, strafrechtelijk en/of tuchtrechtelijk vlak.

- Op burgerrechtelijk vlak kan de huurder de vastgoedmakelaar aanspreken op grond van artikel 1382 OBW, omdat de vastgoedmakelaar niet handelt zoals een zorgvuldig professioneel geplaatst in dezelfde omstandigheden (buitencontractuele aansprakelijkheid)
- Op strafrechtelijk vlak riskeert de vastgoedmakelaar in het strafproces betrokken te worden, doordat hij in zijn hoedanigheid van tussenpersoon als mededader kan beschouwd worden
- Op tuchtrechtelijk vlak moet rekening gehouden worden met artikel 1 van de Plichtenleer van de vastgoedmakelaar, dat hem verplicht om alle wettelijke en reglementaire bepalingen te respecteren

Of om Roland Timmermans te citeren¹⁴:

“Het vooruitzicht op één of meer sancties zal wellicht volstaan om elke vastgoedmakelaar te ontraden bij verhuurbemiddeling diensten te leveren, die niet verzoenbaar zijn met voorschriften van openbare orde; laat de makelaar desalniettemin het commerciële geldgewin prevaleren, dan kan achteraf de rekening vele malen de baten overtreffen. Een goed verstaander heeft derhalve niet veel woorden nodig.”

¹⁴ R. TIMMERMANS, 'De precontractuele onderzoeksplicht van de vastgoedmakelaar naar de woningkwaliteit bij het te huur stellen van een huurwoning', *Huur* 2010/4, 153.