

# Woningkwaliteit bepaald in Vlaamse Codex Wonen van 2021

## Niet- zelfstandige woning

Wonen in Vlaanderen  
Sandro Viana Pereira

**Extra veiligheids- en kwaliteitsnormen  
opgelegd in regionaal  
Politieverordening Kamerwonen**

# Woningkwaliteit niet zelfstandige woningen

- **CONFORMITEITSONDERZOEK A.D.H.V. TECHNISCH VERSLAG**
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL C KAMER
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL D GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE
- OVERZICHT DEEL E – EINDBEOORDELING KAMER
- **BEZETTINGSNORM**

# Woningkwaliteit niet zelfstandige woningen

## **CONFORMITEITSONDERZOEK A.D.H.V. TECHNISCH VERSLAG**

- Om te weten of uw (kamer)woning voldoet aan de minimale eisen voor woningkwaliteit, is een onderzoek van uw (kamer)woning nodig.
- Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt een woningcontroleur de kwaliteit van uw (kamer)woning en ook de kwaliteit van het gebouw waarin uw woning zich bevindt (vb. bij een appartement, studio of kamer). Dit onderzoek noemen we het conformiteitsonderzoek. De woningcontroleur controleert de woning op de [kwaliteitseisen](#) en doet dit aan de hand van het technisch verslag.
- Het technisch verslag is een controlelijst die woningcontroleurs van de gemeente en van Wonen in Vlaanderen gebruiken bij het onderzoeken van uw (kamer)woning. Het bevat de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen.

### Zelfstandige woning of niet?

- Een zelfstandige woning beschikt over minstens volgende basisvoorzieningen:
  - keukenfunctie (gootsteen in de woning)
  - badfunctie (lig-, zit- of stortbad in de woning)
  - toiletfunctie (toilet met waterspoeling in of bij de woning)
- Bij een niet-zelfstandige woning (kamer) ontbreekt minstens één van die functies ...
- ... én is of zijn die ontbrekende functie(s) als gemeenschappelijke functie aanwezig



technisch verslag  
zelfstandige woning

### Indeling technisch verslag

- TV voor zelfstandige woningen:

Deel A: Identificatiegegevens \_\_\_\_\_

Deel B: Gebouw \_\_\_\_\_

Deel C: Woning \_\_\_\_\_

Deel D: Bezettingsnorm \_\_\_\_\_

- TV voor niet-zelfstandige woningen:

Deel A: Identificatiegegevens

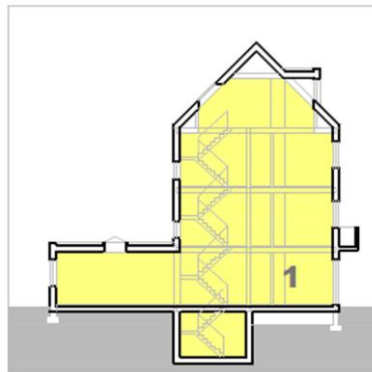
Deel B: Gebouw

Deel C: Kamer

Deel D: Gemeenschappelijke functie

Deel E: Eindbeoordeling kamer

Deel F: Bezettingsnorm voor de kamer



# WK - NZW

## conformiteitsonderzoek

### Indeling technisch verslag

- **Deel B: GEBOUW**

#### OMHULSEL

1. DAK(EN)
2. BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)



stabiliteit (gebouw)  
vocht (in gem. delen)

#### BINNENSTRUCTUUR

3. DRAGENDE BINNENMUREN
4. DRAAGVLOER(EN)



stabiliteit (gebouw)  
vocht (in gem. delen)

#### TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5. ELEKTRICITEIT \*
6. GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE
7. WATER
8. VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S



Brandweerverslag (verplicht  
i.k.v. een uitbatingsvergunning)  
rookmeldersverplichting  
“andere” risico's

#### EINDBEOORDELING DEEL B

\* Politieverordening kamerwonen stelt bijkomend:

- De elektrische veiligheidsinstallatie steeds individueel of gemeenschappelijk bereikbaar.
- Bij verdeelbord voor meerdere entiteiten, dient er een degelijke aanduiding aanwezig te zijn welke zekeringen of welke kringen tot welke entiteit behoren.



### Indeling technisch verslag

- **Deel C: KAMER**

#### OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

- 10. DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS
- 11. WANDEN
- 12. RAMEN EN DEUREN
- 13. (draag)VLOER(en)
- 14. KELDER(S)
- 17. TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

buitenmuren + gem. scheidingsmuren  
en binnenwanden  
onderste draagvloer  
en tussenvloeren



### Indeling technisch verslag

- **Deel C: KAMER**

#### INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

18. SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE
19. ELEKTRICITEIT
20. VERWARMING
21. LICHT
22. LUCHTKWALITEIT
23. TOEGANKELIJKHEID
24. TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN
25. ENERGETISCHE PRESTATIE
26. VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S



➡ Zelfde hoofdrubrieken als zelfstandige woning maar vaak andere vereisten.



### Indeling technisch verslag

- **Deel C: KAMER**

#### INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)

- 18. TOILETFUNCTIE
- 19. BADFUNCTIE
- 20. KEUKENFUNCTIE

#### OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

#### INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

#### INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)



#### EINDBEOORDELING DEEL C



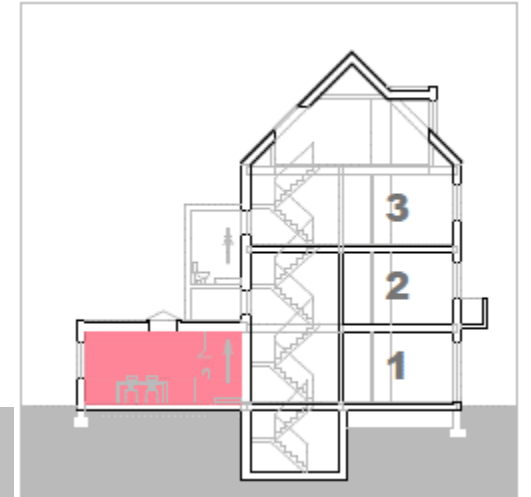
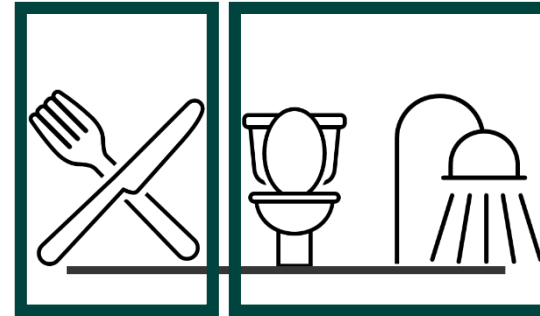
I

II

III

### Indeling technisch verslag

- **Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE**



#### OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL

10. DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS
11. WANDEN
12. RAMEN EN DEUREN
13. (draag)VLOER(en)

#### INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

19. ELEKTRICITEIT
22. LUCHTKWALITEIT
23. TOEGANKELIJKHEID
25. ENERGETISCHE PRESTATIE
26. VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

#### EINDBEOORDELING LOKAAL

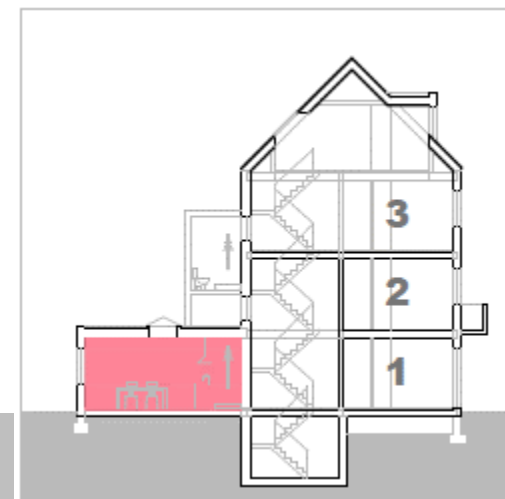
I

II

III

### Indeling technisch verslag

- Deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE



#### 27. TOILETFUNCTIE

EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

#### 28. BADFUNCTIE

EINDBEOORDELING BADFUNCTIE

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

#### 29. KEUKENFUNCTIE

EINDBEOORDELING KEUKENFUNCTIE

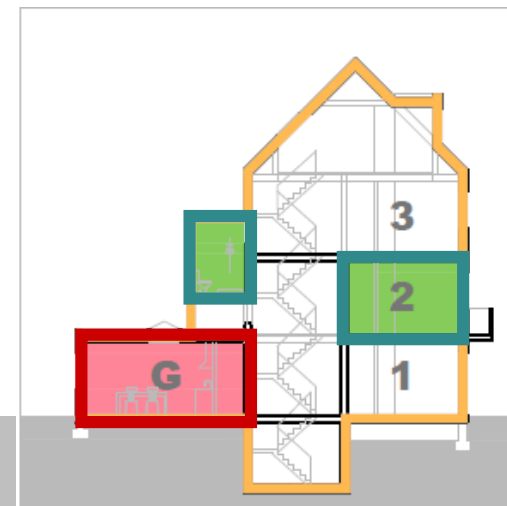
|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

EINDBEOORDELING DEEL D

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

### Indeling technisch verslag

- Deel E: EINDBEOORDELING VAN DE KAMER



#### GEBOUW EN KAMER

TOTAAL DEEL B (**GEBOUW**)

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

TOTAAL DEEL C (**KAMER**)

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

#### **GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES** (x DELEN D)

WONINGKWALITEIT TOILET - / BAD - / KEUKENFUNCTIE

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

BEZETTING TOILET - / BAD - / KEUKENFUNCTIE

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

7 of meer gebreken cat. I in deel B+C+D ?

|    |
|----|
| II |
|----|

EINDBEOORDELING KAMER

|   |    |     |
|---|----|-----|
| I | II | III |
|---|----|-----|

### Belangrijke basisbegrippen:

- Categorieën van gebreken
- Conformiteit
- Ongeschiktheid
- Onbewoonbaarheid
- Overbewoning
- *Overbenutting*
- Overbezetting



Opgelet: een kamer is ook een woning, maar dan een niet-zelfstandige woning.

In deze definities lezen we dus 'woning' als 'kamer'.





### Belangrijke basisbegrippen: Gebreken

Het technisch verslag bevat 3 categorieën van gebreken:

|               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categorie I   | kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Een woning met enkele kleine gebreken is niet ongeschikt en niet onbewoonbaar.            |
| Categorie II  | ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Een woning met een gebrek van categorie II is ongeschikt.                               |
| Categorie III | ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Een woning met een gebrek van categorie III is ongeschikt en onbewoonbaar. |

7 gebreken van categorie I gelden als een gebrek van categorie II.

### Belangrijke basisbegrippen:

- Een **conforme woning** is een woning
  - die geen enkel gebrek vertoont van categorie II of III.
- En geldt dus **identiek voor kamers**

### Conformiteit

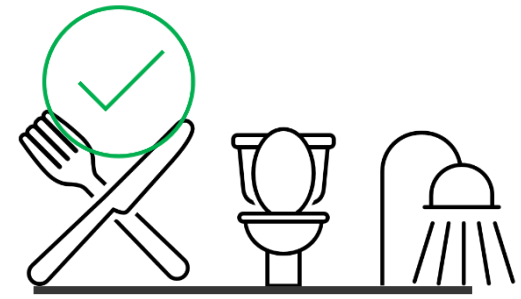


- Een **conformiteitsattest (CA)** is een attest
  - dat wordt uitgereikt wanneer een woning (kamer) conform is
  - door de burgemeester (standaard)
  - door Wonen in Vlaanderen: huursubsidie, huurpremie, 2° opinie.
  - Een CA is standaard 10 jaar geldig,
    - maar de gemeente kan een kortere termijn vaststellen;
  - een CA kan van rechtswege vervallen (omwille van diverse redenen).

### Belangrijke basisbegrippen:

- Een **conforme functie** is een functie
  - die geen enkel gebrek vertoont van categorie II of III in de functie en in het lokaal waar de functie zich bevindt
  - én niet meer dan 6 gebreken van categorie I (klein gebrek).
- Dit geldt voor wc- en badfunctie.

### Conformiteit



- Een **keukenfunctie** is **conform** over de ganse oppervlakte van de keuken als:
  - het lokaal geen gebreken vertoont van categorie II of III
  - én minstens 1 kookhoek geen gebreken van categorie II of III vertoont
  - én er niet meer dan 6 gebreken van categorie I voorkomen in het lokaal en de functie samen.



### Belangrijke basisbegrippen:

- Een kamer is ongeschikt als ze
  - bij een conformiteitsonderzoek minstens één gebrek vertoont van categorie II of III.
- Mogelijke gevolgen:
  - Er wordt geen conformiteitsattest uitgereikt.
  - Het verhuren, te huur stellen of (zelfs gratis) ter beschikking stellen van zo'n kamer is strafbaar.
  - De kamer wordt op datum van het besluit opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).
  - Er wordt een (gemeentelijke / Vlaamse) heffing opgelegd.
  - Er kan geen uitbatingsvergunning worden afgeleverd.

### ongeschiktheid onbewoonbaarheid



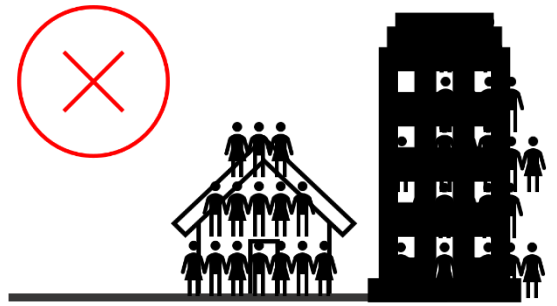
- Een kamer is ongeschikt en onbewoonbaar als ze
  - bij een conformiteitsonderzoek minstens één gebrek vertoont van categorie III.

### Belangrijke basisbegrippen:

- Een kamer is overbewoond als
  - de bezettingsnorm van de kamer overschreden is door het effectief aantal bewoners
  - én er door dit overtal aan bewoners een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat
  - of een mensonwaardige situatie.

### Overbewoning

### Overbenutting (geen juridische term)



- Een functie is overbenut als
  - er onvoldoende conforme functies aanwezig zijn voor het effectief aantal bewoners in de afhankelijke kamers.
- Als dit leidt tot mensonwaardige omstandigheden én de bezettingsnorm van de kamer zelf is overschreden, kan de overbenutting een motivatie zijn voor de overbewoning van die kamer.



### Belangrijke basisbegrippen:

- **Overbezetting** van de bezettingsnorm van een **kamer** betekent dat:
  - de bezettingsnorm van de kamer overschreden wordt door het effectief aantal bewoners
  - zonder dat er sprake is van overbewoning.

### **Overbezetting**



- **Overbezetting** van de bezettingsnorm van een **functie** betekent dat:

- er onvoldoende conforme functies zijn ten aanzien van de objectieve gezamenlijke bezettingsnorm van de afhankelijke kamers.
- Dit kan leiden tot een quoterings in categorie I, II of III (naar mate de graad van overschrijding).



# Toelichting woningkwaliteit – NZW

## het conformiteitsonderzoek



# Toelichting woningkwaliteit niet zelfstandige woningen

- CONFORMITEITSONDERZOEK A.D.H.V. TECHNISCH VERSLAG
- **DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL C KAMER**
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL D GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE
- OVERZICHT DEEL E – EINDBEOORDELING KAMER
- BEZETTINGSNORM

### De rubrieken in het Technisch Verslag – NZW Omhulsel en binnenstructuur van de kamer

buitenmuren + gem.  
scheidingsmuren  
en binnenwanden



onderste draagvloer  
en tussenvloeren



| OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER    |                                                                                                                                  |                                  | kle       | ern | dir<br>/me |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|-----|------------|
| 10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS |                                                                                                                                  |                                  | categorie |     |            |
|                                             |                                                                                                                                  |                                  | I         | II  | III        |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 101                                         | insijpelend vocht                                                                                                                | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |            |
| 102                                         | condenserend vocht met schimmelvorming                                                                                           | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |            |
| AFWERKING van de bovenste plafonds          |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 103                                         | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt                                               |                                  |           |     |            |
| 11 WANDEN                                   |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 111                                         | opstijgend vocht / doorslaand vocht                                                                                              | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |            |
| 112                                         | condenserend vocht met schimmelvorming                                                                                           | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |            |
| AFWERKING van de wanden                     |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 113                                         | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt                                               |                                  |           |     |            |
| 12 RAMEN EN DEUREN                          |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 121                                         | ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)                                                                            | niet algemeen / algemeen         |           |     |            |
| 13 (draag)VLOER(en)                         |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 131                                         | vochtschade                                                                                                                      |                                  |           |     |            |
| AFWERKING van de (draag)vloer(en)           |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 132                                         | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt                                               |                                  |           |     |            |
| 14 KELDER(S)                                |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 141                                         | vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig                                                          |                                  |           |     |            |
| 17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN        |                                                                                                                                  |                                  |           |     |            |
| 171                                         | trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt |                                  |           |     |            |

# De rubrieken in het TV – NZW Installaties en comforteisen

Lijkt kopie van de rubrieken uit TV – ZW



- Minder rubrieken
- Soms een andere omschrijving of beoordeling
- Een aantal vereisten komen aan bod bij de interne functies in de kamer

| INSTALLATIES EN COMFORTEISEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Opmerkingen:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |                                             |
| - De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.                                                                                                                                                                            |                                             |                                             |
| - Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.                                                                                                                                                                                                |                                             |                                             |
| <b>18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |                                             |
| 181 lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij apart te zien aanwezig)                                                                                                                                                                                                                                                     | met gebroken / niet aanwezig                |                                             |
| <b>19 ELEKTRICITEIT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                             |
| 191 aanvaldaende stopcontacten                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal |                                             |
| 194 in een woonlokaal of sanitair lokaal van de kamer ontbreekt een lichtpunt                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |                                             |
| 195 indicatie van een risico op elektriciteit                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |                                             |
| <b>20 VERWARMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |                                             |
| 201 er is geen <del>verw</del> verwarmingsapparaat in de kamer<br>(centrale verwarming / luchtdicht gasfornuis / elektrisch fardier met aangepaste energievoorziening via apart circuit)                                                                                                                                                    |                                             |                                             |
| <b>21 LICHT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |                                             |
| 211 afwezigheid van mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de kamer<br>afwezigheid van de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1m²<br>afwezigheid van voldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer<br>aanvaldaende natuurlijke verlichting in een afzonderlijke slaapkamerfunctie |                                             |                                             |
| 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1m boven het maaiveld                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                             |
| <b>22 LUCHTKWALITEIT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |                                             |
| 221 er is aanvaldaende ventilatie van de leef- of slaapkamerfunctie / van de leef- en slaapkamerfunctie / geen mogelijkheid tot ventilatie van de kamer                                                                                                                                                                                     |                                             |                                             |
| 222 aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingsfardieren (incl. fardieren die voorzien in sanitair warm water) / indicatie van een risico op CO-vergiftiging                                                                                                                                                                              |                                             |                                             |
| <b>23 TOEGANKELIJKHEID</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |                                             |
| 231 de kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte / openbaar domein                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |                                             |
| 232 de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebroken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |                                             |
| 233 ontbrekende of aanvaldaende haagfardierige barrière bij de ramen (vanaf eerste verdieping)                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |                                             |
| 234 een andere kamer / woning of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de bedoelde kamer                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                             |
| 235 de kamer is niet zelfstandig afsluitbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |                                             |
| 236 de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                             |
| <b>24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                                             |
| 241 totale netto vloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |                                             |
| <b>25 ENERGETISCHE PRESTATIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |                                             |
| 252 de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing*                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                             |
| *De vereiste dubbele beglazing is niet gebouwd wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar geplaatst zijn, met een isolerende ruimte tussen de glasplaten of op een andere manier) aanwezig is in de woonlokalen en badkamers.                                            |                                             |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022      |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | vanaf 01/01/2023                            | in 66n woonlokaal / in meerdere woonlokalen |
| <b>26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |                                             |
| 261 de kamer voldoet niet aan de raankmeldersverplichting                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |                                             |
| 262 andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico's                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |                                             |



### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN

#### 18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

met gebreken / niet aanwezig



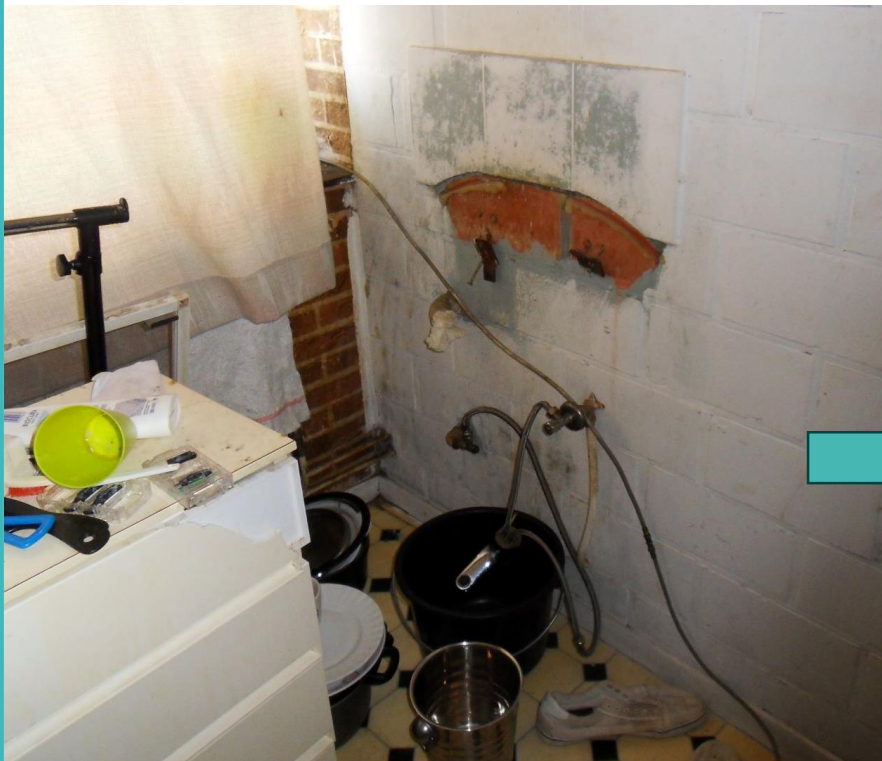
**lavabo: rubriek 181**

**Lavabo (of gootsteen) niet aanwezig op de kamer: cat. II**  
**Lavabo met gebreken: cat. I**

De lavabo moet voorzien zijn van drinkbaar koud en warm stromend water, en moet aangesloten zijn op een waterafvoersysteem door middel van een reukafsluiter (sifon).

→ **cat. II, tenzij ...**

**... gootsteen  
aanwezig**





### Elektriciteit: hoofdrubriek 19

#### 19 ELEKTRICITEIT

191 onvoldoende stopcontacten

niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal

194 in een woonlokaal of sanitair lokaal van de kamer ontbreekt een lichtpunt

195 indicatie van een risico op elektrocutie



191:

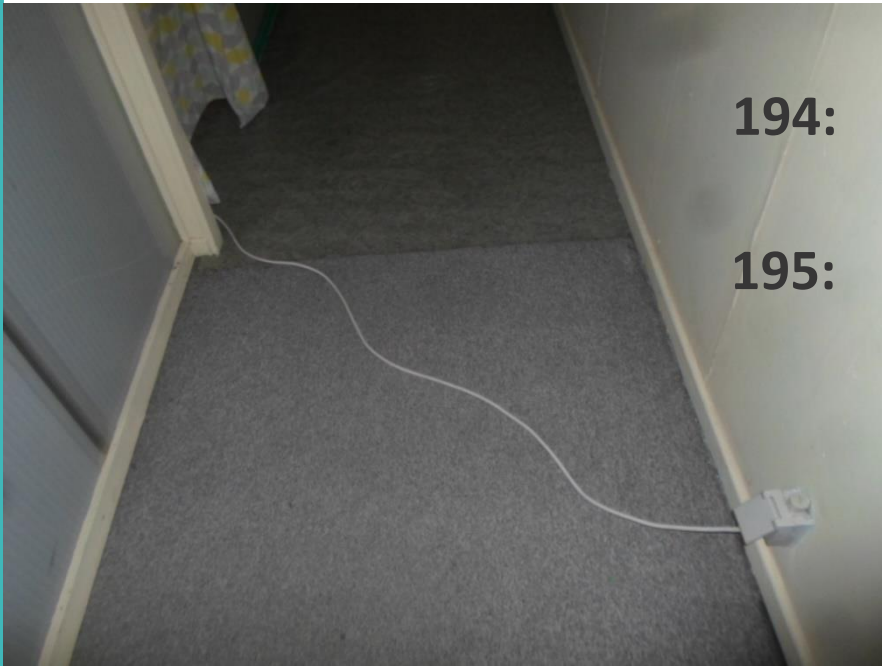
Niet in elk lokaal van de kamer een stopcontact: cat. I  
Minder dan 2 stopcontacten in totaal in de kamer: cat. II  
[Politieverordening kamerwonen](#) stelt verplicht 2 geaarde stopcontacten.

194:

Lichtpunt ontbreekt in woonlokaal/sanitair lokaal: cat. I

195:

Indicatie van een risico op elektrocutie: cat. II of III  
Beoordeling zoals bij zelfstandige woningen



### 20 VERWARMING

201 er is geen **vast** verwarmingsapparaat in de kamer  
(centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit)



Een gebrek is altijd cat. III

Het gaat over het ontbreken van het apparaat

“vast verwarmingsapparaat”: het apparaat is door zijn plaatsing vast verbonden met de woning

“in de kamer” betekent in een woonlokaal van de kamer

maar ... in een NZW zijn slechts deze drie types toegelaten:

- Centrale verwarming
- Luchtdicht gastoestel (= type C toestel)
- Elektrisch toestel (op apart circuit)



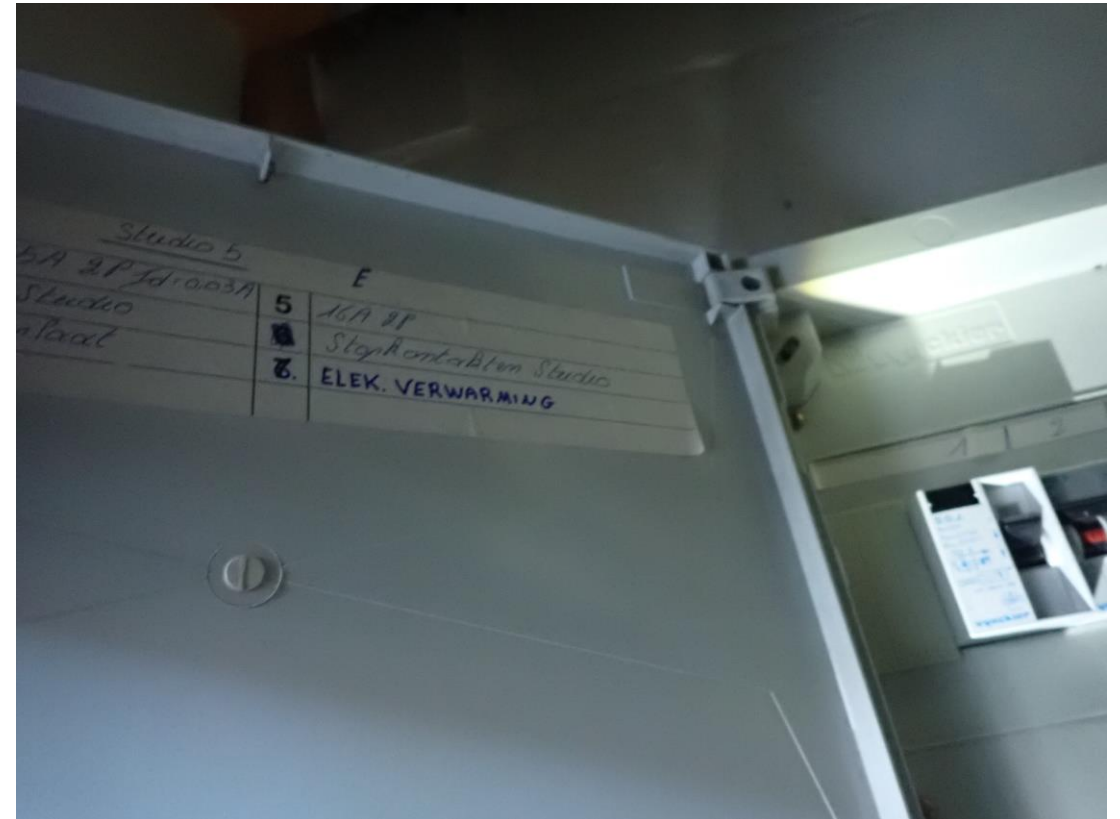
verwarming: rubriek 201

### 20 VERWARMING

201 er is geen **vast** verwarmingsapparaat in de kamer  
(centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer via apart circuit)



Voorbeeldig voorbeeldje met elektrische convector:

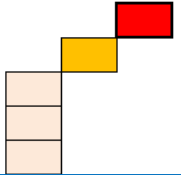


### licht: hoofdrubriek 21



#### 21 LICHT

- 211 ofwel: **geen** mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de kamer  
ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m<sup>2</sup>  
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



Identiek aan zelfstandige woningen (woning = kamer)

211:

Geen licht in de kamer: cat. III

Minder dan 1 m<sup>2</sup> glas boven maaiveld: cat. II

Te weinig licht in leeffunctie: cat. I

Te weinig licht in slaapfunctie: cat. I

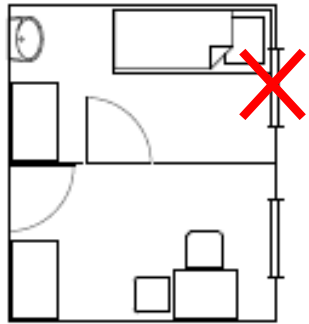
212:

Plafond woonlokalen < 1 m boven maaiveld: cat. I  
zie foto





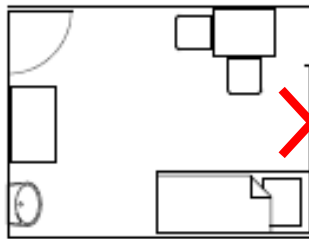
### luchtkwaliteit: hoofdrubriek 22



221:

**Onvoldoende verluchting in:**

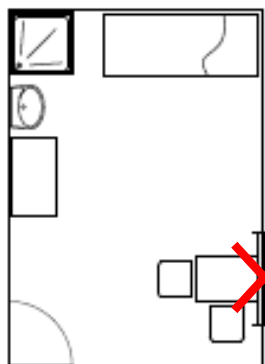
- leef- of slaapfunctie: cat. I
- leef- én slaapfunctie: cat. II
- bovendien ook in een interne functie: cat. III



227:

**Indicatie van een risico op CO-vergiftiging: cat. II of III**  
**Beoordeling zoals bij zelfstandige woningen**  
**én:**

**Aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel**  
**(incl. deze voor productie sanitair warm water)**



#### 22 LUCHTKWALITEIT

221 er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapfunctie / van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting van de kamer



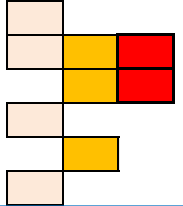
227 aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water) / indicatie van een risico op CO-vergiftiging



### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN

#### 23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de kamer is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
- 232 de kamer 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 kamer / woning of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde kamer
- 235 de kamer is niet slotvast afsluitbaar
- 236 de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel



toegankelijkheid:  
hoofdrubriek 23



Identiek aan zelfstandige woningen (woning = kamer)

#### Politieverordening kamerwonen stelt:

- Elke kamer dient vanaf een gemeenschappelijke gang of ruimte bereikbaar te zijn. Kamers die enkel te bereiken zijn via een andere kamer zijn niet toegelaten, en worden als onbestaande beschouwd.
- Elke kamer dient slotvast en afsluitbaar te zijn.
- Een individuele deurbel en een brievenbus per kamer aan de hoofdingang, uitgevoerd volgens de voorschriften van de Post.
- Elke kamer is voorzien van eigen nummer, dit wordt aangebracht aan de deur van de kamer.

#### Brievenbus niet afgesloten

236 de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel



### nettovloeroppervlakte: rubriek 241

#### 24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen



Hoe groot moet een kamer dan wel zijn ...?

| minimale nettovloeroppervlakte kamer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                          |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | studentenkamer                           | niet-studentenkamer                                                        |
| minimum nettovloeroppervlakte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12 m <sup>2</sup> (behoudens afwijking*) | 12 m <sup>2</sup>                                                          |
| minimum nettovloeroppervlakte indien badfunctie** en/of keukenfunctie op de kamer aanwezig is                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12 m <sup>2</sup> (behoudens afwijking*) | 12 m <sup>2</sup> + 3 m <sup>2</sup> per bijkomende functie op de kamer*** |
| <p>* Voor de studentenkamers opgericht vóór 1/09/1998 en met een 1e CA, aangevraagd vóór 1/09/2001, geldt een minimumoppervlakte van 8 m<sup>2</sup>.</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 m<sup>2</sup> oppervlakte, een kamer met zowel bad-/douchefunctie als keukenfunctie vereist een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> (zie ook noot hierboven).</p> |                                          |                                                                            |

**12 m<sup>2</sup> :** kamer, zonder bad- of keukenfunctie

**15 m<sup>2</sup> :** kamer met een bad- of keukenfunctie, die zich niet in een apart lokaal bevindt

**18 m<sup>2</sup> :** kamer met een bad- en keukenfunctie, die zich niet in een apart lokaal bevinden

### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN

#### 25 ENERGETISCHE PRESTATIE

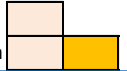
252 de kamer bezit niet de vereiste dubbele beglazing\*

*\*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 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

vanaf 01/01/2023

in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen



dubbelglasnorm:  
rubriek 252

### Visuele beoordeling

**Opgelet: geen terugvalpositie mogelijk via energiescore  
(voor een kamer kan geen EPC opgemaakt worden)**

**Opgelet: verstrengde beoordeling vanaf 1/01/2023**

Een kamer bestaat vaak uit slechts één lokaal, waarin zich zowel de leef- als de slaapfunctie bevinden. Als een kamer uit slechts één woonlokaal bestaat en er is daar enkele beglazing aanwezig, wordt het ontbreken van dubbele beglazing in de kamer als algemeen beschouwd en wordt gequoteerd met een gebrek van categorie II.



**Vlaanderen**  
is wonen



### 26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- 261 de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting
- 262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico



## veiligheids- en/of gezondheidsrisico's: hoofdrubriek 26

**Opgelet: een kamer is ook een woning, dus in een kamer is er ook altijd (op elke verdieping) een rookmelder vereist**

### Politieverordening kamerwonen stelt:

Elke kamer is uitgerust met een rookmelder.

Zolders of kelders, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang hebben en normaal en onmiddellijk te betreden zijn, worden als bouwlaag beschouwd en worden uitgerust met minstens één rookmelder.

Bijkomend worden alle evacuatiewegen en alle traphallen en overige gemeenschappelijke ruimten (m.u.v. de keuken) uitgerust met een rookmelder.



# De rubrieken in het Technisch Verslag – NZW

## Interne functies

Intern = in de kamer!  
(mag ook in een ander  
lokaal van de kamer)

! Als de drie functies in de  
kamer aanwezig zijn, dan  
gaat het om een ZW !

Is een functie gemeenschappelijk niet aanwezig is en  
ontbreekt ze ook in de kamer, dan wordt hier gequoteerd.

| INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk) |               |                                                                                                                                                      |                              |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 27                                                     | TOILETFUNCTIE |                                                                                                                                                      |                              |
|                                                        | 271           | toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)                                                                                         | met gebreken / niet aanwezig |
|                                                        | 272           | het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie                                                                                               |                              |
|                                                        | 273           | onvoldoende verluchting                                                                                                                              |                              |
| 28                                                     | BADFUNCTIE    |                                                                                                                                                      |                              |
|                                                        | 281           | lig-, zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)                                                                                              | met gebreken / niet aanwezig |
|                                                        | 282           | badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij                                                                                                    |                              |
|                                                        | 283           | onvoldoende verluchting                                                                                                                              |                              |
| 29                                                     | KEUKENFUNCTIE |                                                                                                                                                      |                              |
|                                                        | 291           | gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)                                                                                             | met gebreken / niet aanwezig |
|                                                        | 292           | bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen<br>(zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...), ontbreekt |                              |
|                                                        | 293           | onvoldoende verluchting                                                                                                                              |                              |



### Rubrieken onder INTERNE FUNCTIES

## toiletfunctie hoofdrubriek 27

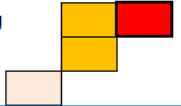
#### 27 TOILETFUNCTIE

271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)

met gebreken / niet aanwezig

272 het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

273 onvoldoende verluchting



#### De (interne) toiletfunctie:

- 271:** Toilet voorzien van waterspoeling en via een reukafsluiter aangesloten op een afvoersysteem.
- 272:** is afgescheiden van woon/keukenfunctie zoals bij de ZW (en zal dus altijd een apart lokaaltje zijn, of geïntegreerd in de badkamer)
- 273:** heeft voldoende verluchting (dus ook zoals bij de ZW)



### badfunctie hoofdrubriek 28

#### 28 BADFUNCTIE

- 281 lig-,zit- of stortbad (met aanvoer warm en koud water)
- 282 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij
- 283 onvoldoende verluchting

met gebreken / niet aanwezig



281:

282:

283:



De (interne) badfunctie:

Het geheel moet steeds een stevig en stabiel geheel vormen, voorzien zijn van aanvoer van koud en warm water en via een reukafsluiter aangesloten zijn op een waterafvoersysteem.

is verwarmbaar/vorstvrij (wat niet betekent dat er verwarming moet zijn ...)

heeft voldoende verluchting (dus ook zoals bij de ZW)

In een kamer is 3m<sup>2</sup> extra oppervlakte nodig!

### Rubrieken onder INTERNE FUNCTIES

## keukenfunctie hoofdrubriek 29

#### 29 KEUKENFUNCTIE

- 291 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)
- 292 bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...), ontbreekt
- 293 onvoldoende verluchting

met gebreken / niet aanwezig



De (interne) keukenfunctie:

291:

Zie vereisten op de volgende slide

292:

heeft 1 'vrij' geaard stopcontact

293:

heeft voldoende verluchting



Als in een iets te kleine kamer de keuken een apart lokaal is, telt die mee als nettovloeroppervlakte en als extra lokaal, mits de oppervlakte minstens 4 m<sup>2</sup> is.



**keuken in de kamer ...  
... of niet ...?**



**De vereisten van de keukenfunctie:**

- gootsteen met afdroiprek of werkblad
- drinkbaar water
- afvoer via een reukafsluiter aangesloten op een waterafvoersysteem
- voldoende ruimte om te koken en om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen

**Twee voorbeelden van  
keukens in een kamer ...**

**Als deze kamers ook een  
toilet en een douche  
hebben ... dan zijn dit  
zelfstandige woningen ...**



### De rubrieken in het Technisch Verslag – NZW

#### Overzicht deel C: Kamer

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)



EINDBEOORDELING DEEL C

I

II

III



# Toelichting woningkwaliteit

## DEEL C: KAMER





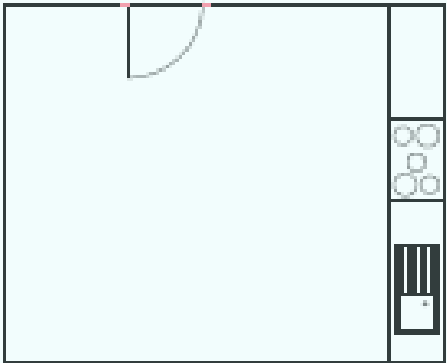
# Toelichting woningkwaliteit niet zelfstandige woningen

- INTRODUCTIE en CONFORMITEITSONDERZOEK
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL C KAMER
- **DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL D GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE**
- OVERZICHT DEEL E – EINDBEOORDELING KAMER
- BEZETTINGSNORM

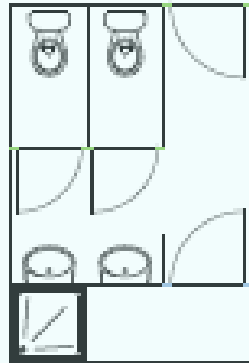
### De rubrieken in het Technisch Verslag - NZW

#### Lokaal en functie

Lokaal met één  
keukenfunctie en  
20 m<sup>2</sup> gemeensch.  
kookruimte



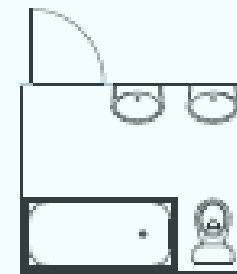
Lokaal met één  
badfunctie en twee  
toiletfuncties



Lokaal met één  
toiletfunctie



Lokaal met één  
toiletfunctie en één  
badfunctie



### De rubrieken in het Technisch Verslag – NZW Omhuysel en binnenstructuur van het lokaal (keuken, toilet, badkamer)

zelfde rubrieken als bij  
omhuysel en binnen-  
structuur van de kamer



| OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL  |                                                                                    |                                  | kle       | ern | dire | me |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|-----|------|----|
| 10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS |                                                                                    |                                  | categorie |     |      |    |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                    |                                  | I         | II  | III  |    |
| 101                                         | insijpelend vocht                                                                  | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |      |    |
| 102                                         | condenserend vocht met schimmelvorming                                             | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |      |    |
| AFWERKING van de plafonds                   |                                                                                    |                                  |           |     |      |    |
| 103                                         | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt |                                  |           |     |      |    |
| 11 WANDEN                                   |                                                                                    |                                  | categorie |     |      |    |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                    |                                  | I         | II  | III  |    |
| 111                                         | opstijgend / doorslaand vocht                                                      | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |      |    |
| 112                                         | condenserend vocht met schimmelvorming                                             | beperkt / ernstig / zeer ernstig |           |     |      |    |
| AFWERKING van de wanden                     |                                                                                    |                                  |           |     |      |    |
| 113                                         | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt |                                  |           |     |      |    |
| 12 RAMEN EN DEUREN                          |                                                                                    |                                  | categorie |     |      |    |
| 121                                         | ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)                              | niet algemeen / algemeen         |           |     |      |    |
| 13 (draag)VLOER(en)                         |                                                                                    |                                  | categorie |     |      |    |
| VOCHTSCHADE                                 |                                                                                    |                                  | I         | II  | III  |    |
| 131                                         | vochtschade                                                                        |                                  |           |     |      |    |
| AFWERKING van de (draag)vloer(en)           |                                                                                    |                                  |           |     |      |    |
| 132                                         | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt |                                  |           |     |      |    |

maar geen kelders en  
geen trappen



~~141~~  
~~171~~

### De rubrieken in het TV – NZW

### Installaties en comforteisen *van het lokaal* (keuken, toilet, badkamer)

Heel wat minder vereisten voor het lokaal dan voor de kamer



Omdat heel wat vereisten eerder aan de functie dan aan het lokaal zijn gekoppeld

| INSTALLATIES EN COMFORTEISEN                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                              |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>19 ELEKTRICITEIT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                              |                          |
| 194                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | er ontbreekt een lichtpunt                                                                                                                                   |                          |
| 195                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | indicatie van een risico op elektrocutie                                                                                                                     |                          |
| <b>22 LUCHTKWALITEIT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                              |                          |
| 221                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | er is onvoldoende verluchting in het lokaal                                                                                                                  |                          |
| 227                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water) / indicatie van een risico op CO-vergiftiging |                          |
| <b>23 TOEGANKELIJKHEID</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                              |                          |
| 231                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | het lokaal is <b>niet rechtstreeks</b> toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte                                                                      |                          |
| 232                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | het lokaal is <b>niet veilig</b> toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)                                                       |                          |
| 233                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)                                                                 |                          |
| <b>25 ENERGETISCHE PRESTATIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |                          |
| 252                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | het lokaal 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                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |                          |
| vanaf 01/01/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              | niet algemeen / algemeen |
| <b>26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                          |
| 262                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico                                                                                                                   |                          |

### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN *van het lokaal (keuken, badkamer, toilet)*

#### elektriciteit: hoofdrubriek 19

##### 19 ELEKTRICITEIT

- 194 er ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie



- 194: Lichtpunt ontbreekt in het lokaal: cat. I
- 195: Indicatie van een risico op elektrocutie: cat. II of III  
Beoordeling zoals bij zelfstandige woningen
- ~~191:~~ Stopcontact enkel vereist bij keukenfunctie – zie verder bij
- ~~192:~~ de keukenfunctie
- ~~193:~~



### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN *van het lokaal (keuken, badkamer, toilet)*

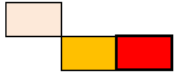
#### luchtkwaliteit: hoofdrubriek 22

##### 22 LUCHTKWALITEIT

221 er is onvoldoende verluchting in het lokaal

227 aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water) /

indicatie van een risico op CO-vergiftiging



221: Onvoldoende verluchting in het lokaal: cat. I

227: Indicatie van een risico op CO-vergiftiging: cat. II of III  
Beoordeling zoals bij zelfstandige woningen  
Maar ook:  
Aanwezigheid van een niet-luchtdicht verwarmingstoestel  
(incl. deze voor productie sanitair warm water)

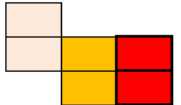


### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN *van het lokaal (keuken, badkamer, toilet)*

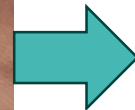
toegankelijkheid:  
hoofdrubriek 23

#### 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)



- 231: Lokaal met gemeenschappelijke functie niet rechtstreeks bereikbaar vanuit gemeenschappelijke ruimte: cat.I
- 232: Lokaal niet veilig toegankelijk
- 233: Borstwering bij lage ramen in het lokaal  
Beoordeling zoals bij zelfstandige woningen



**Leuning ontbreekt bij trap tussen keuken – gem. ruimte**

- 232 het lokaal is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)



### Rubrieken onder INSTALLATIES en COMFORTEISEN van het lokaal (keuken, badkamer, toilet)

dubbelglasnorm:  
rubriek 252

#### 25 ENERGETISCHE PRESTATIE

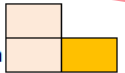
252 het lokaal bezit niet de vereiste dubbele beglazing\*

\*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

vanaf 01/01/2023

niet algemeen / algemeen



#### Visuele beoordeling

Opgelet: geen terugvalpositie mogelijk via energiescore  
(voor een kamer kan geen EPC opgemaakt worden)

Niet van toepassing bij lokalen met enkel  
gemeenschappelijke toiletfuncties

veiligheids- en/of gezondheidsrisico's:  
hoofdrubriek 26

#### 26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico





### De rubrieken in het Technisch Verslag – NZW

### Tussenstap in deel D: GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN *(van het lokaal)*



EINDBEOORDELING LOKAAL



DE FUNCTIE IN HET LOKAAL (TOILET, BAD of KEUKEN)



### toiletfunctie hoofdrubriek 27

Politieverordening Kamerwonen  
stelt bijkomend:

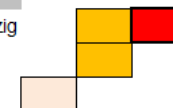
- De toiletruimte dient goed verluchtbaar en hygiënisch onderhoudbaar te zijn.
- 1 toilet per 4 bewoners (volgens bezettingsnorm).

**reminder in het TV  
betreffende de functies:**

#### 27 TOILETFUNCTIE

- 271 toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding)  
272 het toilet is niet afsluitbaar  
273 toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie

met gebreken / niet aanwezig



#### De (gemeenschappelijke) toiletfunctie:

- 271:** Toilet voorzien van waterspoeling en via een reukafsluiter aangesloten op een afvoersysteem.
- 272:** is afsluitbaar (kan dus op slot – privacy)
- 273:** is afsluitbaar van de badfunctie  
is afgescheiden van de keukenfunctie  
(Als een bijkomende toiletfunctie of een bijkomende bad-, of keukenfunctie aanwezig is, kan deze rubriek niet aangevinkt worden)

#### Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

### badfunctie hoofdrubriek 28

| 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 |                              |

#### De (gemeenschappelijke) badfunctie:

- 281: Het geheel moet voorzien zijn van aanvoer van koud en warm water en via een reukafsluiter aangesloten zijn op een waterafvoersysteem.
- 282: is verwarmbaar/vorstvrij  
(verwarming zelf is geen vereiste)
- 283: is afsluitbaar (slotje of gordijn – privacy)
- 284: is afsluitbaar van de toiletfunctie en van de keukenfunctie

#### Politieverordening

#### Kamerwonen stelt bijkomend:

- Minstens 1 gemeenschappelijke douche of bad, met ten allen tijde warm water, per 6 bewoners (volgens de bezettingsnorm).
- Voorzien van een aansluitende geprivatiseerde omkleedruimte. Bij meerdere baden of douches met kleedruimte zijn deze individueel en aan de binnenzijde slotvast afsluitbaar.

### keukenfunctie hoofdrubriek 29

#### Politieverordening

kamerwonen stelt bijkomend:

- Min. 6 m<sup>2</sup> met een verhoging per bewoner van 1,5 m<sup>2</sup> vanaf de 5de bewoner (volgens bezettingsnorm).
- Mag niet ingericht zijn in gangen of open ruimten die deel uitmaken van evacuatiewegen.

| 29 KEUKENFUNCTIE |                                                                                                                                                |                              |                                                                                                                                                                         |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 291              | gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)                                                                                       | met gebreken / niet aanwezig |   |
| 292              | er is geen <b>vast</b> verwarmingsapparaat<br>(centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer) |                              |                                                                                      |
| 293              | geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen<br>(zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)    |                              |                                                                                      |
| 294              | aanrecht met voldoende kookzones, branders... ontbreekt                                                                                        |                              |                                                                                      |
| 295              | onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)                                                                                               |                              |                                                                                      |
| 296              | geen koelkast                                                                                                                                  |                              |                                                                                      |

De (gemeenschappelijke) keukenfunctie in de NZW heeft:

**291:** een gootsteen (met aanvoer van koud en warm water)

**292:** een vast verwarmingsapparaat:

- centrale verwarming
- gastoestel type C
- elektrisch, met aangepaste energietoevoer

**293:** twee vrije geaarde stopcontacten

Drie rubrieken op basis waarvan een keukenfunctie niet conform zou kunnen zijn

### keukenfunctie hoofdrubriek 29

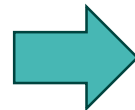


294:

De keukenfunctie in de NZW heeft ook:

een aanrecht met voldoende kookzones, branders, ...  
vaste opstelling – voldoende plaats  
aantal kookzones, branders? Richtinggevend:

- Minstens 2 (tot 4 gebruikers)
- 1 extra per 2 bijkomende gebruikers (tot 10 gebruikers)
- 1 extra per 5 bijkomende gebruikers (vanaf 10 gebruikers)
- Vanaf 6 gebruikers kan een microgolf als kookzone gelden



Geen vaste opstelling

294 aanrecht met voldoende kookzones, branders... ontbreekt



### keukenfunctie hoofdrubriek 29



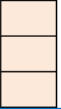
295:

296:

294 aanrecht met voldoende kookzones, branders... ontbreekt

295 onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)

296 geen koelkast



De keukenfunctie in de NZW heeft tot slot ook:

voldoende natuurlijke verlichting (mag lichtkoepel zijn)

een koelkast (koelkast  
per kamer is ook  
OK)



# Toelichting woningkwaliteit NZW

## Deel D: gemeenschappelijke functie



# Toelichting woningkwaliteit niet zelfstandige woningen

- INTRODUCTIE en CONFORMITEITSONDERZOEK
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL C KAMER
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL D GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE
- **OVERZICHT DEEL E – EINDBEOORDELING KAMER**
- BEZETTINGSNORM



[illegible]

# Toelichting woningkwaliteit niet zelfstandige woningen

- INTRODUCTIE en CONFORMITEITSONDERZOEK
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL C KAMER
- DE RUBRIEKEN in het TV – DEEL D GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE
- OVERZICHT DEEL E – EINDBEOORDELING KAMER
- **BEZETTINGSNORM**

# WK - NZW

## BEZETTINGSNORM

### DEEL F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER

#### 1. Hoe bepalen we:

- Aantal woonlokalen
- Totale nettovloeroppervlakte

#### 2. Berekening uitvoeren

#### 3. Besluit over de bezettingsnorm

Politieverordening kamerwonen stelt:

Elke kamer mag bewoond worden door het aantal personen zoals vermeld op het geldende conformiteitsattest, met een maximum van 2 personen indien er sprake is van een duurzame band



#### Deel F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER

##### Parameters

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* 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<sup>2</sup>;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;

##### Berekening

| totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | van | 0   | 12* | 18 | 35 | 45 | 50 | 60 | 65 | 75 | 80 | 90 |
|---------------------------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|                                                   |     | tot | 12* | 18 | 35 | 45 | 50 | 60 | 65 | 75 | 80 | 90 |
| mogelijk aantal personen (te omcirkelen)          |     | 0   | 1   | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 |

Vanaf 95 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

##### in geval van niet-studentenkamer:

wanneer de kamer een keukenfunctie en/of een badfunctie bevat, wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m<sup>2</sup>.

| 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

personen (= kleinste aantal)

1

2

3

# Toelichting woningkwaliteit NZW

## Deel F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER



# Extra veiligheids- en kwaliteitsnormen

## Politieverordening kamerwonen

### Kwaliteitsvolle buitenruimte

- Elke kamer, moet beschikken over een kwalitatieve buitenruimte dit kan individueel of gemeenschappelijk.
- Individuele buitenruimte: oppervlakte per kamer minimaal  $2\text{m}^2$  .
- Gemeenschappelijke buitenruimte: oppervlakte minimaal  $10\text{m}^2$  per groep of deel van een groep van 5 bewoners(volgens de bezettingsnorm), met een verhoging van  $2\text{m}^2$  per bijkomende 1 bewoner (volgens de bezettingsnorm).

Dank voor jullie aandacht



**Vlaanderen**  
is wonen

