

Toepassingsgebied en definities

De kwaliteits- en veiligheidsnormen zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen, het optimalisatiedecreet Woningkwaliteit dd. 20/03/2019 en het BVR optimalisatiebesluit Woningkwaliteit dd. 24/05/2019 en gelden voor alle wooneenheden. De Vlaamse wetgeving maakt een onderscheid tussen niet-zelfstandige en zelfstandige wooneenheden.

Een woning wordt beschouwd als niet-zelfstandig (kamer) wanneer zij voldoet aan 2 voorwaarden

- ✓ Minstens 1 van de 3 basisfuncties ontbreekt in de woning.
Basisfuncties zijn: kookfunctie, bad of douche, toilet
- ✓ Minimum 1 van de basisfuncties ontbreekt op de kamer, maar is wel gemeenschappelijk aanwezig.

Voldoet de woning niet aan deze twee voorwaarden samen, dan wordt de wooneenheid beschouwd als een zelfstandig woning. Voor het huisvesten van studenten gaat de voorkeur uit naar een niet-zelfstandige woning, ook wel kamer genoemd waarbij minstens de keukenfunctie als gemeenschappelijke functie wordt voorzien.

Minimale kwaliteitsnormen voor de gemeenschappelijke functies

Rookmelders

Vanaf 1 januari 2020 geldt de verplichting van het plaatsen van een rookmelder voor alle Vlaamse woningen, ongeacht of het een zelfstandige of een niet-zelfstandige woning is.

Brandveiligheid

De gemeenteraad keurde op 22/09/2020 het "Reglement betreffende brandveiligheidsvoorschriften voor studentenkamers en kamerwoningen" van de Hulpverleningszone Zuid-West-Limburg goed.

Cfr. Art. 1 §1 moeten alle kamerwoningen en studentenhuizen moeten beschikken over een brandweerattest waaruit blijkt dat ze beantwoorden aan onderhavige brandbeveiligingsvoorschriften.

Het reglement kan men raadplegen op:

<https://www.hasselt.be/nl/goedgekeurde-reglementen-en-verordeningen>

Een gemeenschappelijke ruimte

De netto bruikbare vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte wordt berekend aan de hand van de maximale bezettingsgraad van het gebouw maar is nooit kleiner dan 6m².

- Voor panden tot 50 personen is dit 1,5m²/persoon
- Voor panden van 50 t/m 199 personen is dit 1,25m²/persoon
- Voorpanden vanaf 200 personen is dit 1m²/persoon

Een fietsenberging

Een bergplaats voor fietsen aanwezig zijn die qua capaciteit in verhouding is met het aantal bewoners. (1 fiets/persoon)

De gemeenschappelijke basisfuncties: indien er een

- toilet gemeenschappelijk voorzien wordt → 1 per 6p
- bad/douche gemeenschappelijk voorzien wordt → 1 per 10p
- keukenfunctie gemeenschappelijk voorzien wordt → zie 'gem. ruimte'



**HASSELT
HEEFT
HET.**

contact

Dienst Wonen

Adres Limburgplein 1, 3500 Hasselt
T 011 23 90 06
E wonen@hasselt.be
W www.hasselt.be/woonloket

Minimale kwaliteitsnormen kamer (woonlokaal)

Netto vloeroppervlakte	Min. 12m ² voor alle woonlokalen (excl. natte cel)
Sanitair	Lavabo met koud én warm water bestemd voor persoonlijke hygiëne
Elektriciteit	Minimaal 2 stopcontacten in het woonlokaal en voorzie 1 extra als er een keukenfunctie voorzien wordt in het woonlokaal
Verwarming	
Glasoppervlakte van de ramen	Minimaal 1/12 ^{de} van de netto vloeroppervlakte, maar nooit minder dan 1m ²
Verluchting	Voldoende mogelijkheden tot verluchting

Hoeveel personen zijn er toegelaten op 1 niet-zelfstandige wooneenheid?

De netto bruikbare vloeroppervlakte van de woonlokalen bepaalt hoeveel personen er toegelaten zijn in een kamer:

Netto opp. tussen 12m ² en 18m ²	1 persoon
Netto opp. tussen 18m ² en 35m ²	2 personen

De maximale bezettingsgraad van het gebouw wordt gehanteerd voor het bepalen van het aantal fietsen en de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte. Een kamer die voldoende groot is voor 2 personen, zal dus ook zo gehanteerd worden bij de berekeningen van de normen.

- Voor de berekening van de netto bruikbare vloeroppervlakte van een niet-zelfstandige wooneenheid onder een hellend dak wordt enkel rekening met een vrije plafondhoogte van 1,80m.
- Indien er een afzonderlijke ruimte is waarvan de doorgang smaller is dan 150cm, telt deze ruimte als een apart lokaal.
- Lokalen kleiner dan 4m² én (door)gangen tellen niet mee voor de totale netto vloeroppervlakte.

Aangezien een gemeenschappelijke leefruimte verplicht is, is het aangewezen om minstens de keukenfunctie hier te voorzien. Een gemeenschappelijke keuken stimuleert ook het sociale contact tussen de bewoners.

Een niet-zelfstandige wooneenheid met eigen keukenfunctie is niet gewenst omwille van brandveiligheid, de noodzaak van het afvoer van waterdamp en geuren bij het koken, de bijkomende m² die nodig zijn opdat de wooneenheid voldoende groot is, ...

Wil je graag zeker zijn over de kwaliteit?

Je kan bij de stad Hasselt een conformiteitsattest aanvragen voor elke wooneenheid die je verhuurt. Een conformiteitsattest is een momentopname, is 10 jaar geldig en geeft weer of de woning kwalitatief in orde is. Dus het geeft zowel de huurder als de verhuurder een duidelijk beeld over de wooneenheid waarvoor een huurcontract wordt afgesloten. Het is niet verplicht om dit aan te vragen, maar het kan een aanvulling zijn bij de plaatsbeschrijving.

Een controleur van de stad maakt een afspraak met jou om de woning ter plaatse te controleren op basis van de Vlaamse woonkwaliteitsnormen. Hij maakt hiervoor gebruik van het technisch verslag van Wonen Vlaanderen. Zijn de wooneenheden conform, dan kan er hiervoor een conformiteitsattest afgeleverd worden. Let op, een conformiteitsattest is niet kosteloos.

Meer info: <https://www.hasselt.be/nl/controle-woonkwaliteit-eigenaar>

Het aanvraagformulier op de website kan je dan mail naar wonen@hasselt.be