

## Woonlokalen

Bij de berekening van de bezettingnorm wordt vertrokken van de oppervlakteberekening van de woonlokalen, voor zover ze minimum 4 m<sup>2</sup> groot zijn. Onder woonlokalen wordt verstaan de lokalen met leeffunctie, kookfunctie en/of slaapfunctie.

*Vloeroppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen behoort tot de nettovloeroppervlakte.*

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

*Een mezzanine maakt deel uit van het lokaal waarin de mezzanine zich bevindt. De oppervlakte wordt enkel bijgerekend wanneer zowel onder als boven de mezzanine een hoogte van 220 cm aanwezig is.*

## Nettovloeroppervlakte

De oppervlakte per woonlokaal, gemeten tussen de afgewerkte muren (dus tussen de muren, zonder de dikte ervan te rekenen en zonder rekening te houden met de plinten).

*Leef- en slaapkamers zonder natuurlijke verlichting en verluchting zijn geen woonlokaal (tenzij het de enige slaapkamer zou zijn).*

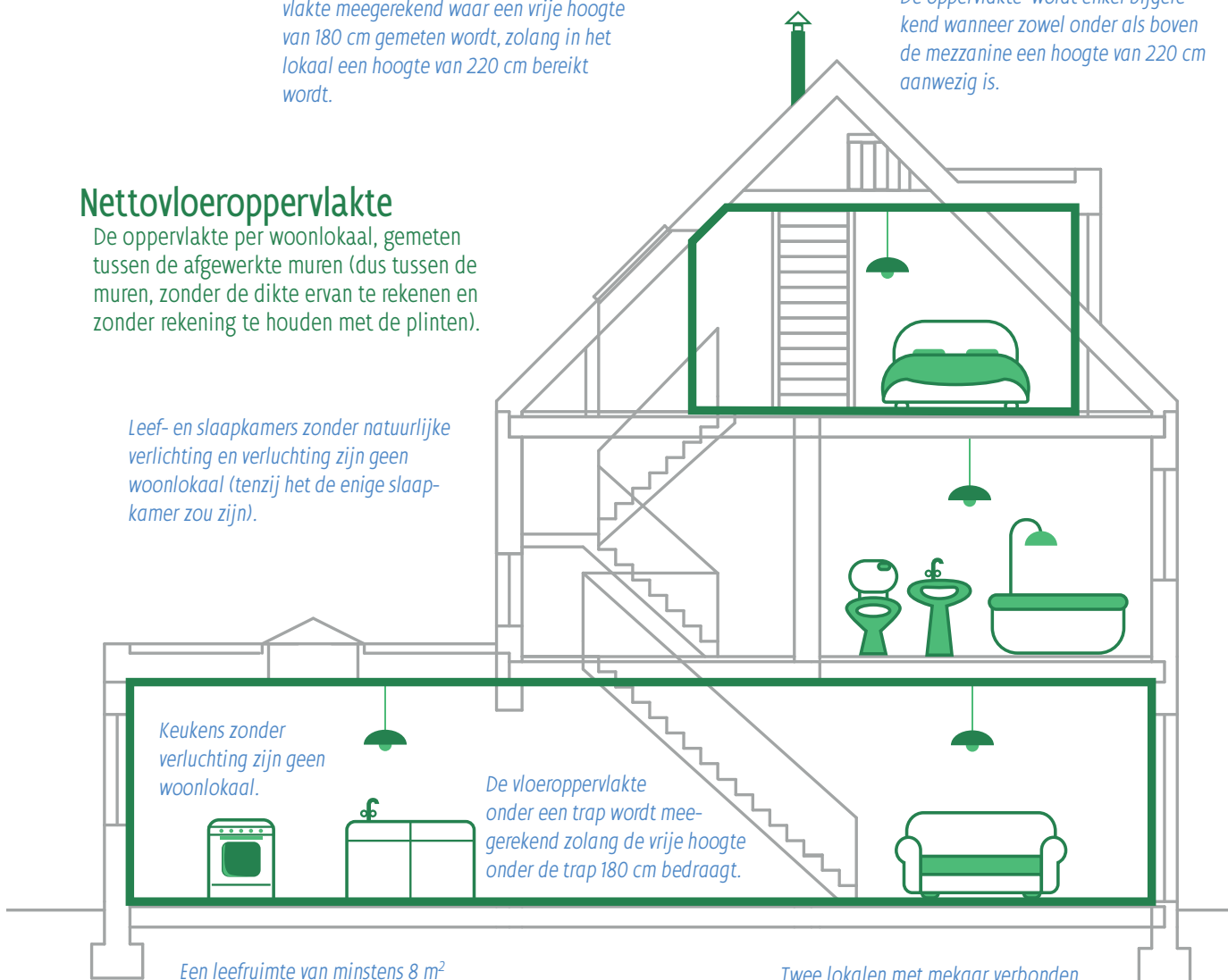
*Keukens zonder verluchting zijn geen woonlokaal.*

*De vloeroppervlakte onder een trap wordt meegerekend zolang de vrije hoogte onder de trap 180 cm bedraagt.*

*Een leefruimte van minstens 8 m<sup>2</sup> met open keuken geldt als twee woonlokalen.*

*Twee lokalen met mekaar verbonden door een opening die breder is dan 150 cm, minstens 200 cm hoog en zonder deur, vormen samen één lokaal.*

*De oppervlakte ingenomen door een deur- en raamopening tot op de grond wordt in rekening gebracht wanneer die insprong een oppervlakte heeft groter dan 0,5m<sup>2</sup> en de hoogte van die opening minstens 180 cm bedraagt*



## Zelfstandige woning

### Minimale vereisten

De woningcontroleur vinkt rubriek 241 aan als uitwijst dat de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner is dan 18 m<sup>2</sup>.

#### 24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m<sup>2</sup>

(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.)



### Berekening van de bezettingsnorm van een zelfstandige woning

De berekening van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en de telling van het aantal woonlokalen in de woning geven elk een getal, dat het mogelijk aantal bewoners aangeeft. Met elk van beide cijfers wordt in de tabel gekeken hoeveel bewoners de nettovloeroppervlakte en het aantal woonlokalen toelaten.

Van de twee bekomen waarden uit deze tabel, wordt het kleinste bewonersaantal genomen als objectieve bezettingsnorm voor de woning.

Voorbeeld:

Een woning bestaat uit 3 woonlokalen (keuken, leefkamer en/of slaapkamer(s) met een netto-vloeroppervlakte van 52 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> )	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<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> 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 **3** personen (= kleinste aantal)

### Uitzonderingen

Uitzonderingen bij de berekening van de nettovloeroppervlakte geldig bij een woning (zelfstandig of niet) gebouwd of vergund vóór 01/10/2016:

De uitzonderingsbepaling aparte badkamer + 3 m<sup>2</sup>

- Bij een zelfstandige woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m<sup>2</sup> of een niet-zelfstandige woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 12 m<sup>2</sup>, en er zich in die (niet-zelfstandige)woning een aparte badkamer bevindt, dan wordt de nettovloeroppervlakte van die afzonderlijke badkamer (bad- of doucheruimte), mits de plafonhoogte daar 220 cm is, tot maximaal 3 m<sup>2</sup>, opgeteld bij de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen.

De afwijkingsregel structureel plaatsbesparende maatregel + 2 m<sup>2</sup>

- Als de (niet-zelfstandige) woning uitgerust is met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2 m<sup>2</sup> dat dubbel gebruik aantoonst of met een bed van minimaal 2 m<sup>2</sup> dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180 cm én op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond wordt de gemeten nettovloeroppervlakte verhoogd met 2 m<sup>2</sup>.



Deze beide afwijkingsregels mogen cumulatief toegepast worden, zowel bij nipt te kleine zelfstandige woningen als bij nipt te kleine niet-zelfstandige woningen.

## Niet-zelfstandige woning

### Minimale vereisten

Anders dan bij de zelfstandige woning hangt de minimale vereiste oppervlakte voor kamers af van diverse factoren, die in de tabel worden toegelicht.

	studentenkamer	niet-studentenkamer
minimum nettovloeroppervlakte	12m <sup>2</sup> (behoudens afwijking*)	12m <sup>2</sup>
minimum nettovloeroppervlakte indien badfunctie ** en/of keukenfunctie op de kamer aanwezig is	12m <sup>2</sup> (behoudens afwijking)	12m <sup>2</sup> + 3 m <sup>2</sup> per bijkomende functie op de kamer***

\*Voor de studentenkamers opgericht vòòr 01/09/1998 en met een 1e CA, aangevraagd vòòr 01/09/2001, geldt een minimumoppervlakte van 8m<sup>2</sup>.

\*\*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 en heeft dus ook geen invloed op de minimum vereiste vloeroppervlakte.

\*\*\*Een toilet vereist geen bijkomende oppervlakte. Een kamer met bad-/douchefunctie of een kamer met keukenfunctie vereist 15m<sup>2</sup> oppervlakte, een kamer met zowel bad-/douchefunctie als keukenfunctie vereist een oppervlakte van 18m<sup>2</sup>

De woningcontroleur vinkt rubriek 241 aan als uitwijst dat de nettovloeroppervlakte van de woonlokalen van de kamer niet voldoet aan de normen.

#### 24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen



### Berekening van de bezettingsnorm van een niet-zelfstandige woning

Voorbeeld:

Een kamer bestaat uit 2 woonlokalen met een netto-vloeroppervlakte van 21 m<sup>2</sup>. Er is een badkamer met toilet, lavabo en douche aanwezig. De netto-vloeroppervlakte van de kamer laat bewoning voor maximaal 2 personen toe, het aantal woonlokalen volstaat voor 2 personen. De kleinste waarde is 2, dus deze kamer mag maximaal bewoond worden door 2 personen.

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	95
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.

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 **2** personen (= kleinste aantal)

In studentenkamers kan een klein en ondergeschikt naastgelegen lokaal met een oppervlakte van minder dan 4 m<sup>2</sup> samen met de eigenlijke kamer worden beschouwd als één lokaal, op voorwaarde dat:

- in dit lokaaltje een bestemming of functie zoals keukenfunctie of badfunctie of lavabo, is ondergebracht ten dienste van de kamer, 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 deurdader niet aanwezig zijn.

Bij niet-studentenkamers wordt bij de berekening van de bezettingsnorm rekening gehouden met de aanwezigheid van functies binnenin de kamer.

- Als er een kookegelegenheid op de niet-studentenkamer aanwezig is, dan wordt de vereiste minimale nettovloeroppervlakte verhoogd met 3m<sup>2</sup>.
- Indien er een badfunctie binnenin de kamer ondergebracht is in een woonlokaal (dus met leef-, slaap- of kookfunctie) wordt de vereiste minimale nettovloeroppervlakte met 3 m<sup>2</sup> verhoogd.
- Indien beide functies intern in de kamer (dus niet in een apart lokaal) aanwezig zijn, wordt de vereiste minimale nettovloeroppervlakte met 6m<sup>2</sup> verhoogd.

## De gemeenschappelijke functies

Een gemeenschappelijke functie is een bad-, keuken-, of toiletfunctie die in een gebouw aanwezig is, maar geen interne functie van een woning is en waarvan meerdere niet-zelfstandige woningen in het gebouw gebruik maken.

De gemeenschappelijke functies worden in deel D van het technisch verslag van een niet-zelfstandige woning beoordeeld. In deel E wordt de eindbeoordeling van de kamer opgemaakt, op basis van de delen B, C en D.

De wijze waarop deel E wordt ingevuld, is afhankelijk van het feit of er voldoende conforme functies aanwezig zijn voor de functieafhankelijke kamers in het pand.

## Hoe bepaal je de eindbeoordeling van een kamer?



Een functie is conform als er geen gebreken van categorie II of III zijn en als er niet meer dan 6 gebreken van categorie I aanwezig zijn in de beoordeling van de individuele functie en het lokaal waarin deze functie is ondergebracht.

### Badfunctie

#### Stap 1 Zijn er voldoende of onvoldoende conforme badfuncties?

Dit bepaalt welke gebreken aan de afhankelijke kamers wordt doorgerekend

**Bezettingnorm van de afhankelijke kamers (X) invullen:**  
som van bezettingnormen van de kamers die van deze badfunctie afhankelijk zijn

**Aantal conforme badfuncties (Y) noteren:**  
conform = geen gebreken van cat. II en III en niet meer dan 6 gebreken van cat. I

**Aantal aanwezige badfuncties noteren:**  
som van conforme en niet-conforme badfuncties

**Aantal conforme badfuncties x 10 = bezettingsequivalent (Z)**

$Z \geq X$  : voldoende conforme functies  
 $Z < X$  : onvoldoende conforme functies

#### Stap 2 De gebreken woningkwaliteit uit de(e)l(en) D voor de badfunctie overnemen:

Twee mogelijkheden (zie stap 1):

##### 1. er zijn voldoende conforme badfuncties:

- Cat. III aan elke functieafhankelijke kamer
- Cat. II wordt niet doorgerekend (want er zijn voldoende conforme functies)
- Cat. I wordt niet doorgerekend (want er zijn voldoende conforme functies)

##### 2. er zijn onvoldoende conforme badfuncties:

- Cat. III aan elke functieafhankelijke kamer
- Cat. II aan elke functieafhankelijke kamer (want er zijn onvoldoende conforme functies)
- Cat. I wordt doorgerekend (de gebreken Cat. I van niet-conforme functies)

### Woningkwaliteit badfunctie

#### Bezetting badfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

Conforme badfuncties

Aanwezige badfuncties

<b>Y</b>	x
	x

10 =

<b>X</b>
<b>Z</b>

10 =

I	II	III
0	0	0

I	II	III
0	0	0

#### Stap 3 Beoordelen van de bezetting van de badfunctie:

Vaststellen of er een gebrek is qua bezetting:

- bezettingnorm (X) > bezettingsequivalent (Z): ja
- bezettingnorm (X) ≤ bezettingsequivalent (Z): neen

Als er een gebrek is, de categorie bepalen:

formule:  $(X / Z \times 100) - 100$

- Overschrijding < 50%: cat. I
- Overschrijding 50 – 100%: cat. II
- Overschrijding > 100%: cat. III

Is er geen enkele conforme badfunctie: cat. III

## Toiletfunctie

De toiletfunctie wordt zoals de badfunctie beoordeeld.

Bij de toiletfunctie is er echter **1 WC per 6 gebruikers** vereist in plaats van **1 bad/douche per 10 gebruikers** bij de badfunctie.

### Woningkwaliteit toiletfunctie

#### Bezetting toiletfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:

Conforme toiletfuncties

Aanwezige toiletfuncties

	x	6 =	
	x	6 =	

I	II	III
0	0	0

I	II	III
0	0	0

## Keukenfunctie

De gebreken woningkwaliteit van de keuken (functie en lokaal) worden op dezelfde manier toegekend als bij de bad- en toiletfunctie.

De bezetting van de keukenfunctie hangt van de oppervlakte van de keukens af, zowel de conforme keukenfunctie(s) als de aanwezige keukenfunctie(s) (= conforme en niet-conforme).

### Woningkwaliteit keukenfunctie

#### Bezetting keukenfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte conforme keukens \*

oppervlakte aanwezige keukens \*

	/	1,5 m <sup>2</sup> =	
	/	1,5 m <sup>2</sup> =	

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:

oppervlakte conforme keukens \*

oppervlakte aanwezige keukens \*

	/	1,25 m <sup>2</sup> =	
	/	1,25 m <sup>2</sup> =	

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte conforme keukens \*

oppervlakte aanwezige keukens \*

	/	1 m <sup>2</sup> =	
	/	1 m <sup>2</sup> =	

I	II	III
0	0	0

I	II	III
0	0	0

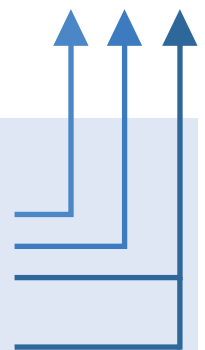
I	II	III
0	0	0

I	II	III
0	0	0

- Alle oppervlakte van de aanwezige keukens wordt gerekend, zodra er één conforme keukenfunctie is. De gebreken van de niet-conforme keukenfunctie worden in dat geval niet meer gerekend.
  - 1,5 m<sup>2</sup>/pers. als er minder dan 50 kamers zijn
  - 1,25 m<sup>2</sup>/pers. als er 50 t/m 199 kamers zijn
  - 1 m<sup>2</sup>/pers. als er 200 kamers of meer zijn

- De mate van overschrijding bepaalt de categorie.
  - Overschrijding < 50%: cat. I
  - Overschrijding 50 – 100%: cat. II
  - Overschrijding > 100%: cat. III

Is er geen enkele conforme keukenfunctie en dus nul m<sup>2</sup> keukenoppervlakte: cat. III

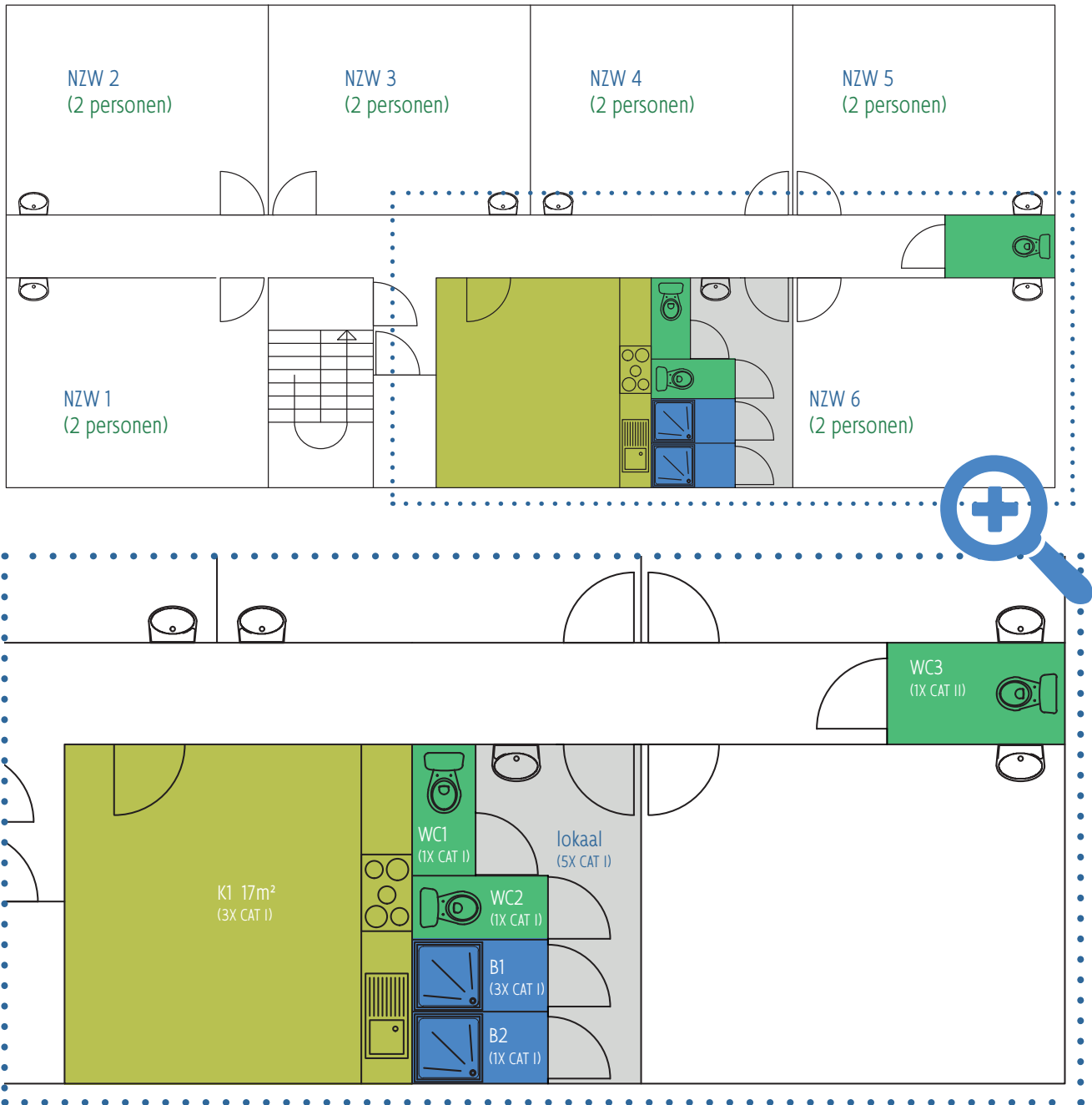


Bij de keukenfunctie bepaalt de oppervlakte ervan (en niet het aantal functies op zich) of er voldoende conforme keukenfunctie aanwezig is voor de bewoners die ervan afhankelijk zijn. Alle keukenoppervlakte komt in aanmerking, zodra er één conforme keukenfunctie is.

Als de oppervlakte voldoende is, worden enkel gebreken van cat. III overgenomen. Is de oppervlakte onvoldoende, dan worden alle gebreken overgenomen van cat. III en II, en ook de gebreken van cat. I van de functie die zich op die oppervlakte bevindt. Het kan dus voorkomen dat gebreken van cat. I van een keukenfunctie (en lokaal) die op zich conform is, toch doorgerekend worden omdat er onvoldoende keukenoppervlakte is.

## Voorbeeld

Een gebouw met gemeenschappelijke huisvesting: 6 kamers (NZW), telkens voor 2 personen dus 12 gebruikers voor deze gemeenschappelijke functies:



In de gemeenschappelijke functies worden enkele gebreken vastgesteld:

gemeenschappelijke keuken met 17 m<sup>2</sup> oppervlakte

- K1: 3 gebreken CAT I

gemeenschappelijk lokaal met 1 toilet

- WC3: 1 gebrek CAT II

gemeenschappelijk lokaal met 2 toiletten en 2 douches

- Lokaal: 5 gebreken CAT I
- WC1: 1 gebrek CAT I
- WC2: 1 gebrek CAT I
- B1: 3 gebreken CAT I
- B2: 1 gebrek CAT I

## Badfunctie:

### Woningkwaliteit

- B1: 5 Cat. I (lokaal) + 3 Cat. I (functie) = 8 x Cat. I
- B2: 5 Cat. I (lokaal) + 1 Cat. I (functie) = 6 x Cat. I
- Enkel B2 is conform.
- Er zijn onvoldoende conforme badfuncties (10 < 12)

Gebreken van Cat. I worden overgenomen, maar enkel deze van de niet-conforme functie (gebreken Cat. II en III ook, maar hier zijn er geen)

### Bezetting

- Badfunctie: één conforme badfunctie
- 10 < 12 dus te weinig conforme badfuncties.
  - Overschrijding?
- $(12/10) \times 100 - 100 = 20\%$  overschrijding
- 20% is kleiner dan 50%, dus een gebrek Cat. I

### Woningkwaliteit badfunctie

### Bezetting badfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

Conforme badfuncties

Aanwezige badfuncties

$$\begin{array}{|c|} \hline 1 \\ \hline \end{array} \times 10 = \begin{array}{|c|} \hline 12 \\ \hline 10 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \times 10 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

I	II	III
8	0	0

I	II	III
1	0	0

## Toiletfunctie:

### Woningkwaliteit

- WC1: 5 Cat. I (lokaal) + 1 Cat. I (functie) = 6 x Cat. I
- WC2: 5 Cat. I (lokaal) + 1 Cat. I (functie) = 6 x Cat. I
- WC3: 1 x Cat. II
- Zowel WC1 als WC2 zijn conform
- Er zijn (niet) voldoende conforme wc-functies (12 ≥ 12)

Gebreken van Cat. I en II worden niet doorgerekend, want er zijn voldoende conforme functies

### Bezetting

- Toiletfunctie: twee conforme toiletfuncties
- 12 ≥ 12 dus precies genoeg conforme toiletfuncties aanwezig
- Geen gebrek qua bezetting

### Woningkwaliteit toiletfunctie

### Bezetting toiletfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers:

Conforme toiletfuncties

Aanwezige toiletfuncties

$$\begin{array}{|c|} \hline 2 \\ \hline \end{array} \times 6 = \begin{array}{|c|} \hline 12 \\ \hline 12 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} \times 6 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

I	II	III
0	0	0

I	II	III
0	0	0

## Keukenfunctie:

### Woningkwaliteit

- K1: 3 x Cat. I met 17 m<sup>2</sup> oppervlakte
- bezettingnorm < 50 (1,5m<sup>2</sup>/persoon): 17/1,5 = 11,33
- 11 < 12: er is onvoldoende oppervlakte conforme keuken
  - afronding naar een kleiner geheel getal

De 3 gebreken Cat. I worden overgenomen, want er is onvoldoende keukenoppervlakte

### Bezetting

- Bezetting keukenfunctie: 17 m<sup>2</sup> is niet voldoende
  - (voor 12 personen is 12 x 1,5m<sup>2</sup> = 18 m<sup>2</sup> nodig)
- De overschrijding in % bepaalt de categorie van het gebrek
  - $(12/11 \times 100) - 100 = 9\%$
  - (< 50% dus Cat. I)

### Woningkwaliteit keukenfunctie

### Bezetting keukenfunctie:

Bezettingnorm van de afhankelijke kamers

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte conforme keukens \*

oppervlakte aanwezige keukens \*

$$\begin{array}{|c|} \hline 17 \\ \hline \end{array} / 1,5 \text{ m}^2 = \begin{array}{|c|} \hline 12 \\ \hline 11 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array} / 1,5 \text{ m}^2 = \begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$$

I	II	III
3	0	0

I	II	III
1	0	0

De technische fiche is een leidraad voor de woningcontroleur, het is geen vervanging van de geldende regelgeving en/of normen.

Toepasselijke wetgeving:

Ministerieel besluit houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur