



Vlaanderen
is wonen

WONINGKWALITEIT

Netwerkdag Woningkwaliteit en
Energiearmoede – maart 2025



Inhoud

Waarover gaat woningkwaliteit?

Wat zijn de minimale woningkwaliteitsnormen en hoe werken we eraan?

Wat betekent dit voor u?

- Case 1: Huurder met woningkwaliteitsproblemen
- Case 2: Verhuurder wil gerust verhuren
- Case 3: Eigenaar-bewoner wil renoveren
- Case 4: 65-plusser wil woning aanpassen



Vlaanderen
is wonen



Waarover gaat woningkwaliteit?



Vlaanderen
is wonen

Grondrecht op menswaardig
wonen

Volle bevoegdheid Gewesten



Voor iedereen

- Eigenaar-bewoners
- Sociale huurders
- Private huurders



In Vlaanderen

Waarover gaat woningkwaliteit?

Gaat **niet** over
streefnormen of hoge
ambities

Geeft **wel** de absolute
ondergrens aan van
veilig, gezond en
kwaliteitsvol wonen

Vanuit andere bevoegdheden of andere
overheden bijkomend nog andere
verplichtingen / normen voor woningen.
Bijvoorbeeld:



- ☐ Energiebeleid: renovatieverplichting tot label D bij aankoop van een woning
- ☐ Omgevingsbeleid: onderhoudsverplichting CV-installatie
- ☐ federale overheid: Belgische norm glaswerk

Waarover gaat woningkwaliteit?



Vlaanderen
is wonen

Dakisolatienorm

Dubbelglasnorm

Vanaf 2030: energienorm
(maximale EPC-score)



Waarover gaat woningkwaliteit?

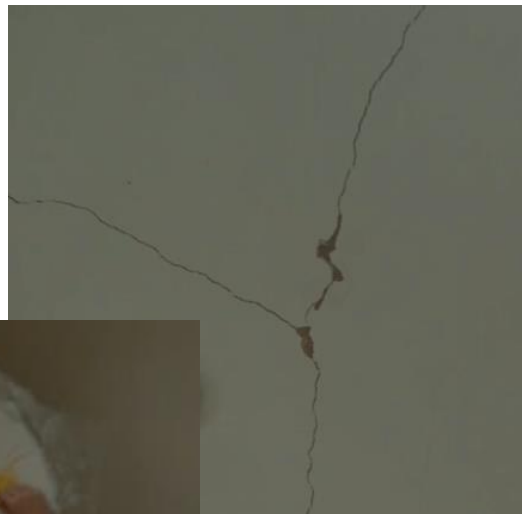


Vlaanderen
is wonen

Wat zijn de minimale woningkwaliteitsnormen?



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?



Vlaanderen
is wonen





Vlaanderen
is wonen



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?



Vlaanderen
is wonen



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?



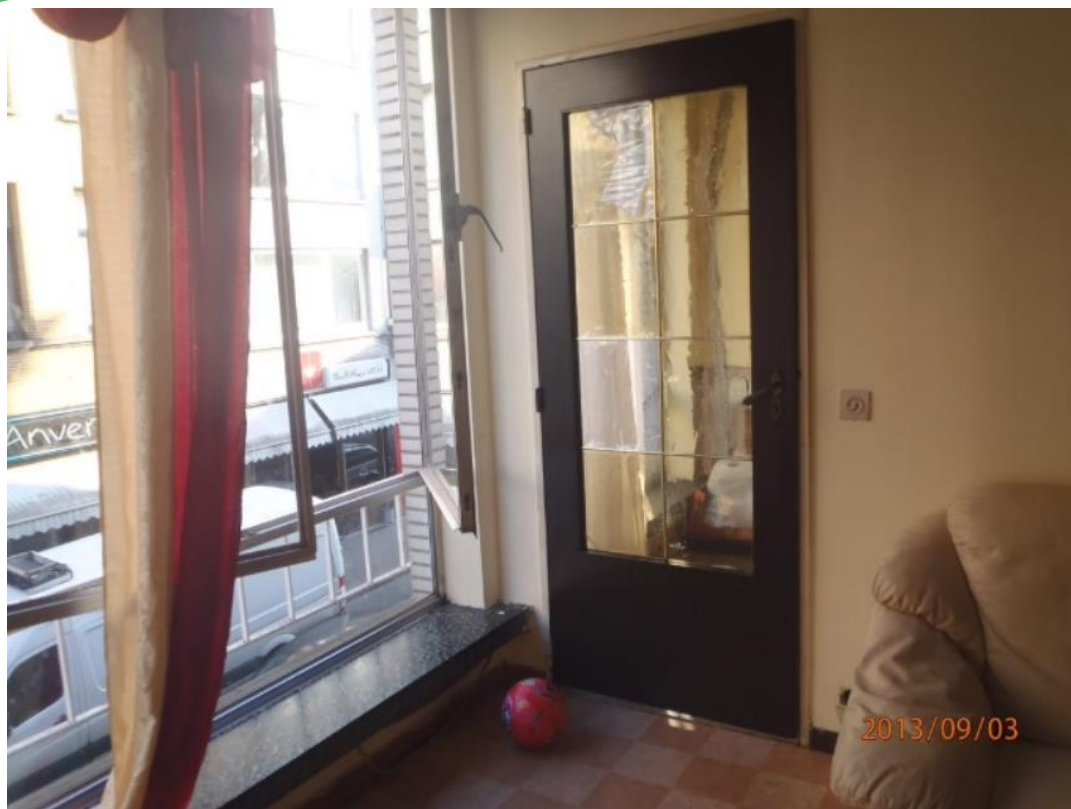
Vlaanderen
is wonen



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?

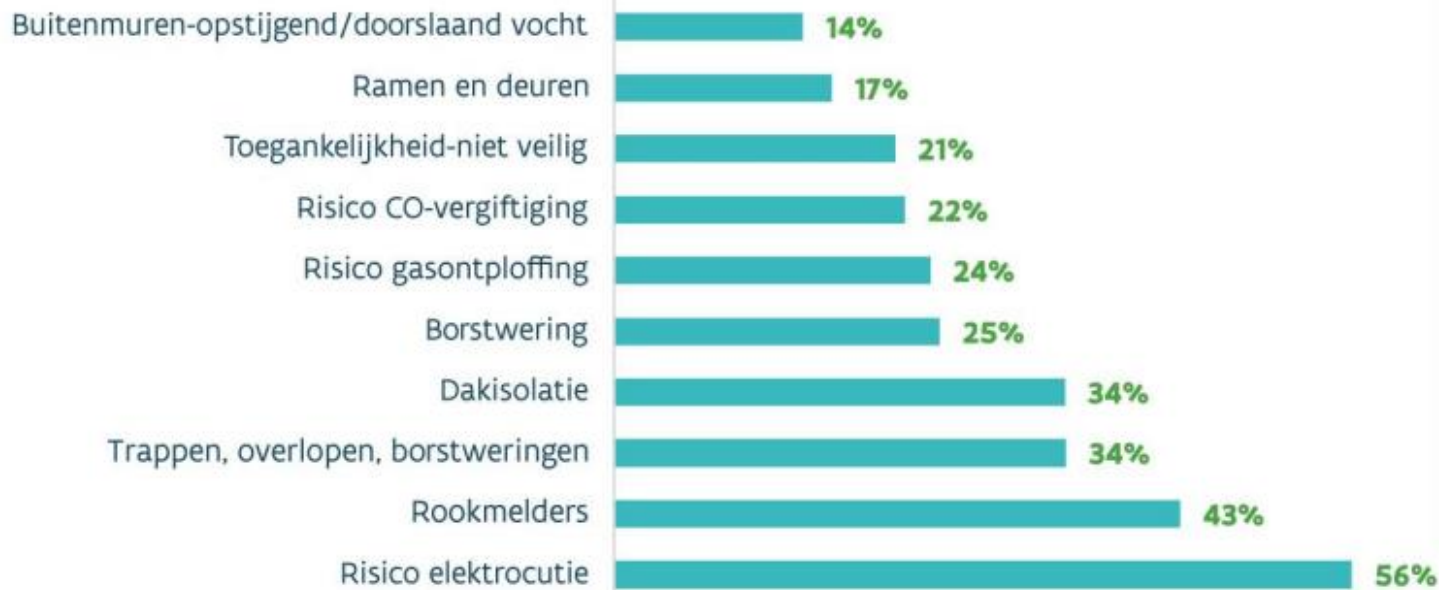


Vlaanderen
is wonen



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?

Meest voorkomende gebreken (bij niet-conforme woningen)



Wat zijn de gewone woningkwaliteitsnormen?



Vlaanderen
is wonen



Hoe werken we aan woningkwaliteit?

Vlaamse Wooninspectie (WI)

Procedure
ongeschikt/onbewoonbaar,
Vlaamse inventaris & heffing

Waarschuwing-
Procedure

Gemeentelijke
woningkwaliteitsreglementen

Conformiteitsattest

Premies, Woningkwaliteitswijzer,
brochures, website, infoloket

Straf-
proce-
dure

Administra-
tieve
procedure

Preventief toezicht

Stimuleren vrijwillig naleven
minimumnormen en streefdoelen

De handhavingspiramide voor woningkwaliteit



Vlaanderen
is wonen

Gedeelde
verantwoordelijkheid
gewest - gemeente

Hoe handhaven we woningkwaliteit?

Wonen doe je niet op goed geluk!



<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen>

Publicaties



Wonen doe je niet op goed geluk. Wat als je woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard? (compact formaat)

Brochure • maart 2023

vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteit

Vlaamse codex VCW VCF BVCW BVR ErkenningWC Beleidsprioriteit 2... QlikView - AccessP...

1

Woningkwaliteit

Woningkwaliteitsnormen

Uw woning moet voldoen aan een aantal minimale eisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Conformiteitsattest voor (huur)woningen

De verhuurder kan bij de gemeente een conformiteitsattest aanvragen waaruit blijkt dat de huurwoning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

Stappen bij problemen met de woningkwaliteit

Als de woning die u huurt gebreken vertoont, kunt u een aantal stappen ondernemen.

Administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid

Woningen die niet aan de minimale normen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard.

Waarschuwingprocedure voor ongeschikte en onbewoonbare woningen

Bij de melding van problemen en gebreken in een woning kan de gemeente kiezen om de waarschuwingprocedure op te starten.

De Vlaamse Wooninspectie

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen het verhuren van woningen met zeer ernstige kwaliteitsproblemen.



Vlaams Loket Woningkwaliteit

Aanmelden op VLOK

versie 2025.2.14029 - Production



Implementatie

Lokale besturen doorlopen vijf stappen vooraleer ze VLOK kunnen gebruiken.



Zelfregistratie

U kunt via onderstaande linken zelf het VLOK gebruiksrecht aanvragen voor uw organisatie



Gebruikersondersteuning (handleiding)

Bekijk de online-handleiding voor een overzicht van alle beschikbare functionaliteit in VLOK.

woninggas.vlaanderen.be/group/guest/mijn-woninggas

SP Werkprocessen technisch handboek handboek woning... Vlaamse codex VCF VCW BVOW BVR ErkenningsWC Beleidsplannet 2... Vlaanderen Intern Oryon Power BI QlikView - AccessP... VST MAIX Hefli

WONINGAS

Woning

Nieuw in woninggas onder bodem vindt u vanaf nu informatie over bodemverontreiniging en advices over een grond bodemgebruik. Bekijk ook uw bodemverontreinigingstafel voor meer informatie.

Woning

Bekijk de gegevens van uw woning. Het gebouw is van bouwjaar 2012.

Status

Energie Onbekend Meer	Isolatie & beglazing Onbekend Meer	Energieverbruik Geen gegevens gekend Meer
Installaties Niet gekend Meer	Zonnepotentieel Vaargesteld tussen 2013 en 2015 Ideaal Meer	Bodem Algemene advices beschikbaar Meer
Mobiscore Goed Meer	Vergunningen Meer	Woningkwaliteit Geen technisch verslag beschikbaar Meer



Publiek ontsloten data op: <https://www.geopunt.be/>

Vlaanderen
GEOPUNT

AANMELDEN
MIJN BURGERPROFIEL
HULP NODIG

GEOPUNT
Algemene kaart
Menu

Zoek op de kaart



Lagen

Bouwen en wonen
Woningkwaliteit

Gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid

☐ Panden met een herstellvordering

☒ Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

☐ Woningen met een conformiteitsattest



Vlaanderen
is wonen



Wat betekent dit nu allemaal voor de burger?

Schrijf samen met de huurder op wat niet in orde is



Ga na wie de herstellingen moet doen



Stimuleer de huurder om met de verhuurder te praten

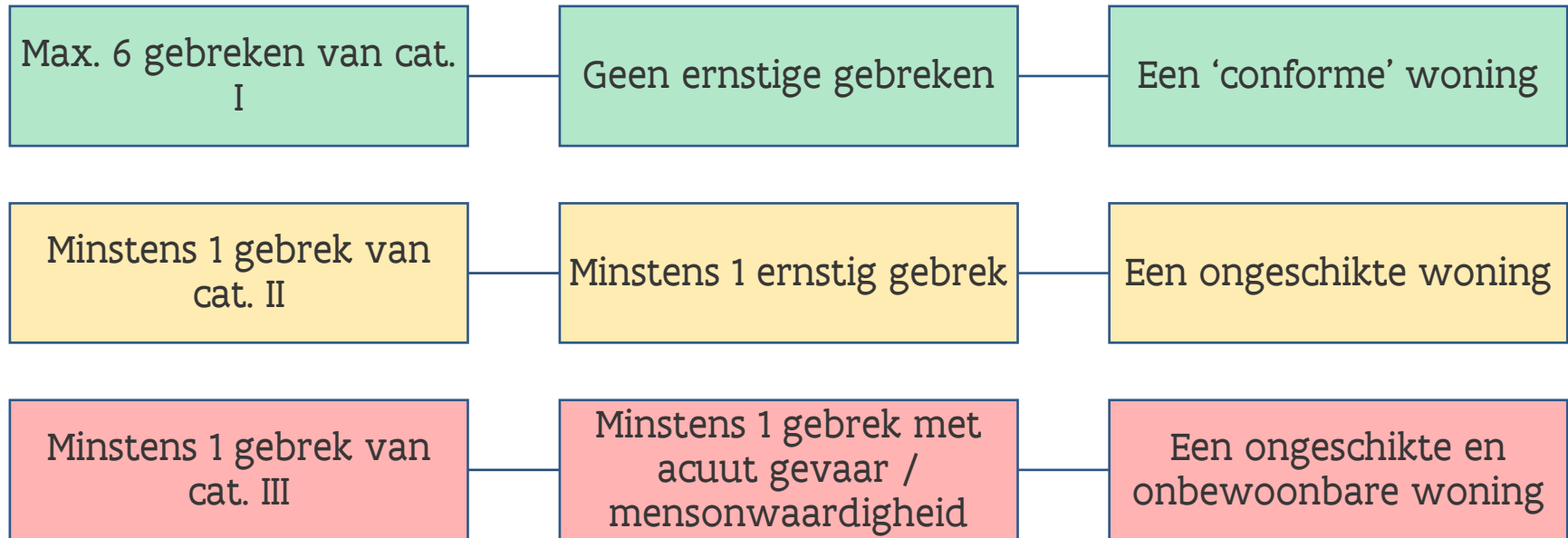


Volg op en laat de huurder het formeel melden als de problemen niet opgelost geraken



Start administratieve handhaving

Case 1: Huurder signaleert dat woning kwaliteitsproblemen heeft



Case 1: Huurder signaleert dat woning kwaliteitsproblemen heeft

Gevolgen van een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Voor de bewoners



- ☐ Herhuisvesting door burgemeester bij onbewoonbaarheid
- ☐ Mogelijk: recht op huursubsidie
- ☐ Uitzonderlijk: voorrang sociale huurwoning

Voor de eigenaar/verhuurder



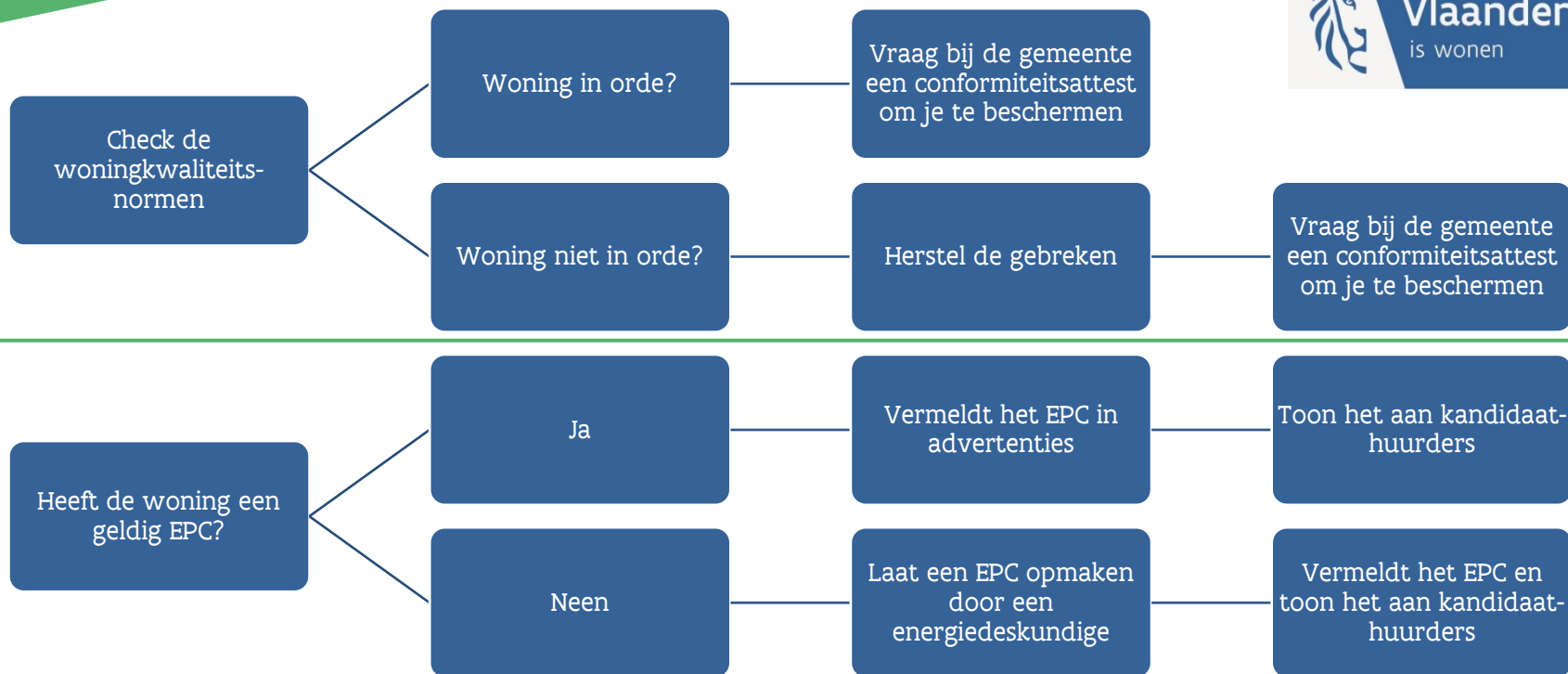
- ☐ Opname op Vlaamse inventaris
- ☐ Verplicht herstel, anders heffing
- ☐ Verhuren, te huur of (gratis) ter beschikking stellen van ongeschikte / onbewoonbare woning is strafbaar → Vlaamse Wooninspectie

Case 1: Huurder signaleert dat woning kwaliteitsproblemen heeft

Meer weten over een woning huren?

<https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-huren>

Case 1: Huurder signaleert dat woning kwaliteitsproblemen heeft



Case 2: Verhuurder wil huurwoning verhuren

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester /de gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

De wooninspecteur van het agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit. Het attest wordt afgeleverd op basis van artikel 3.6, 72, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen en overeenkomstig de in dat artikel beschreven modaliteiten.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer _____
postnummer en gemeente _____
kadastrale ligging _____
beschrijving _____

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek _____
voor- en achternaam van de woningcontroleur _____

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I ☐

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens _____ personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ _____
datum afgifte ² _____
geldigheidsduur ³ _____

¹ De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek.

² De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest.

³ Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 57 VCW)

functie _____ De algemeen directeur _____ De burgemeester _____
voor- en achternaam _____
handtekening _____

Privacyverklaring: <https://www.zonnebeke.be>



Vlaanderen
is wonen

Toont dat huurwoning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen

Beschermt tegen de nietigheid van het huurcontract

Heeft waarde in eventueel geschil voor de rechter

Is verplicht in meer dan 100 Vlaamse gemeenten

Case 2: Verhuurder wil huurwoning verhuren

Onbezorgd
verhuren?

Verhuur via een woonmaatschappij

Neemt alle administratie over

Garandeert stipte betaling huurprijs

Onderhoudt de woning

Ondersteunt de huurder bij nakomen plichten

Recht op verlaagd tarief onroerende voorheffing

Recht op Mijn VerbouwPremie bij renovatie

Recht op premie voor aanpassingen 65+-ers

Case 2: Verhuurder wil huurwoning verhuren

Meer weten over een woning verhuren?

<https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-verhuren>

Case 2: Verhuurder wil huurwoning verhuren



Bepaal wensen, eisen en budget



Check de kwaliteit van de woning met de Woningkwaliteitswijzer



Vermijd lock-in effecten!



Check de bestaande premies op www.premiezoeker.be



Laat je bijstaan

Case 3: Eigenaar-bewoner wil eigen woning renoveren



1 loket voor premieaanvragen

Renovatie

Energiebesparende
investeringsen

Voor wie?

Eigenaar-bewoners (3
inkomensgroepen)

Verhuur via
woonmaatschappij

Andere investeerder

Voor welke werken?

Isolatie en renovatie dak,
buitenmuur, vloer

Glas en buitenschrijnwerk

Binnenrenovatie

Elektriciteit en sanitair

Hernieuwbare
energieproductie

Case 3: Eigenaar-bewoner wil eigen woning renoveren

Lening tot 60.000
euro voor

Renovatie

Energiebesparende investeringen

Voor wie?

Eigenaar-bewoners (laagste en
middelste inkomensgroep MVP)

Verhuur via woonmaatschappij

Private verhuur aan maximale
huurprijs + maandelijkse korting

Niet commerciële instellingen en
coöperatieven

Verenigingen van mede-
eigenaars

Voor welke
werken?

Idem MVP

Case 3: Eigenaar-bewoner wil eigen woning renoveren

Begeleiding op maat

Renovatiewerken & stappen bepalen

Aannemers zoeken en offertes bespreken

Financieel plan opmaken

Voor Wie?

Eigenaar-bewoners met beperkt inkomen

Uitbreiding voorzien voor verhuurders die woningkwaliteitswerken uitvoeren

Voor welke werken?

Energiebesparende investeringen

Uitbreiding voorzien voor woningkwaliteitswerken

Case 3: Eigenaar-bewoner wil eigen woning renoveren

Meer weten over Mijn VerbouwPremie, MijnVerbouwLening of
MijnVerbouwBegeleiding?

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie>

<https://www.vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning>

<https://www.vlaanderen.be/een-huis-verbouwen/mijn-verbouwbegeleiding>

Case 3: Eigenaar-bewoner wil eigen woning renoveren

Vlaamse aanpassingspremie

Verbouwingspremie

50% van de goedgekeurde
facturen

Maximaal 1.250 euro per
categorie werken

Voor wie?

65-plusser is eigenaar-bewoner

65-plusser is huurder private
huurmarkt

Inwonende 65-plusser

Verhuur via woonmaatschappij
aan 65-plusser

Voor welke werken?

Aanpassingen technische
installaties of sanitair

Aanpassingswerken om
toegankelijkheid tot / in de
woning te verbeteren

Case 4: Bewoner met fysieke problemen en wil woning aanpassen

Meer weten over de Vlaamse aanpassingspremie?

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-aanpassingspremie-om-de-woning-aan-te-passen-aan-een-oudere-bewoner>

Case 4: Bewoner met fysieke problemen en wil woning aanpassen

Meer weten over ons agentschap?

<https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/over-wonen-in-vlaanderen>

Wilt u zich helemaal verdiepen in Woningkwaliteit?

[Website Woningkwaliteit voor burgers](#)

[Website Woningkwaliteit voor lokale besturen](#)



Vragen