

Bijlage 2. Normering van enkel glas in Vlaanderen

In het Commissiedebat van 15 september 2022 werd verwezen naar normering op enkel glas in Vlaanderen. In Vlaanderen geldt dat niet alleen wordt gekeken naar de aanwezigheid van enkel glas, maar ook of dat enkel glas aanwezig is in combinatie met een slechte energieprestatie. Daarbij leidt een dergelijke combinatie niet direct tot een huurverlaging. Als de huurder een huurverlaging wil, dient hij/zij zich tot de rechter te wenden. De rechter beoordeelt de totale toestand van de woning en kan de aanwezigheid van enkel glas dan meewegen bij zijn oordeel over de huurprijs. Het toestaan van huurprijsverminderingen door rechters is echter niet gebruikelijk in Vlaanderen.

Contouren van de normering in Vlaanderen

Sinds 2017 is in Vlaanderen gecommuniceerd over de introductie van een dubbelglasnorm. Sinds 1 januari 2020 is de dubbelglasnorm voor elke woning in werking getreden. De verplichting geldt zowel voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) als niet-zelfstandige woningen (kamers). Deze dubbelglasnorm houdt in dat elke woning in Vlaanderen dubbel glas moet hebben in de woonvertrekken (woonkamer, slaapkamers, keuken) en de badkamer, bestaande uit minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten ontstaat.

Het ontbreken van dubbele beglazing wordt echter niet als gebrek aangemerkt als de energiescore van de woning lager ligt dan een bepaalde grenswaarde. Deze grenswaarden zijn:

- 600 kWh/m² (≈energielabel F) voor open bebouwing (vrijstaande woning)
- 550 kWh/m² (≈energielabel F) een halfopen bebouwing (hoekwoning)
- 450 kWh/m² (≈energielabel E) voor een gesloten bebouwing (rijwoning)
- 400 kWh/m² (≈energielabel D) voor een appartement

Op de Belgische EPC's opgemaakt vóór 2019 staat nog geen label maar enkel een kengetal (energiescore), uitgedrukt in kWh/m². Ter indicatie wordt wel een omzettingstabel gebruikt:

| Energiescore | Energielabel |
|--|--------------|
| kleiner dan of gelijk aan 0 kWh/(m ² .jaar) | A+ |
| van 1 tot en met 100 kWh/(m ² .jaar) | A |
| van 101 tot en met 200 kWh/(m ² .jaar) | B |
| van 201 tot en met 300 kWh/(m ² .jaar) | C |
| van 301 tot en met 400 kWh/(m ² .jaar) | D |
| van 401 tot en met 500 kWh/(m ² .jaar) | E |
| 501 kWh/(m ² .jaar) en hoger | F |

Met andere woorden, een slecht energielabel vormt alleen een gebrek als de energieprestatie van de gehele woning ondermaats is.

Gevolgen van de norm

Het gevolg van de norm is dat de verhuurder het enkel glas moet vervangen door dubbel glas, maar daaraan zijn op dit moment op zichzelf geen directe sancties verbonden; er moeten meer gebreken aanwezig zijn:

- Tot 1 januari 2021 kende Vlaanderen een systeem van strafpunten. Niet voldoen aan de dubbelglasnorm kon tot maximaal 9 strafpunten leiden.
- Sinds 1 januari 2021 geldt inbreuk op de dubbelglasnorm als een licht gebrek (categorie I).

Vanaf 1 januari 2023 kunnen er wel directe gevolgen worden verbonden aan de inbreuk op de dubbelglasnorm. De inbreuk wordt dan aangemerkt als een zwaarder gebrek (categorie II). De inbreuk op dubbelglasnorm op zichzelf kan dan wel leiden tot administratiefrechtelijk ingrijpen. Er kan een situatie ontstaan dat de

burgemeester de woning ongeschikt verklaart. Vorig jaar zijn in Vlaanderen totaal meer dan 3.000 woningen ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De eigenaar zal een huurwoning moeten verbeteren om deze te mogen verhuren. De ongeschiktheidsverklaring houdt in: (1) een jaarlijks te betalen heffing zolang de woning niet aan de kwaliteitseisen voldoet, (2) een verbod om de woning te verhuren of in gebruik te geven. Het verhuren of ter beschikking/te huur stellen van een ongeschikt verklaarde woning is strafbaar.

De heffing is ofwel een [Vlaamse heffing](#) ofwel een [gemeentelijke heffing](#). De Vlaamse heffing is verschuldigd een jaar nadat het gebrek is vastgesteld en bedraagt:

- na 1 jaar: 2.300 euro
- na 2 jaar: 3.450 euro
- na 3 jaar: 4.600 euro
- na 4 jaar en volgende: > 5.750 euro¹

Relatie tussen een gebrek en de huurprijs

Noch de burgemeester, noch de minister beoordelen wie verantwoordelijk is voor de gebreken. Een ongeschikt- of onbewoonbaarheid betekent geen beoordeling wie verantwoordelijk is voor de gebreken. Het huurcontract is daardoor niet ontbonden en betekent ook niet de huurder recht heeft op een schadevergoeding. De huurder mag ook niet zomaar stoppen met het betalen van de huur. De huurder kan wel het besluit gebruiken bij de rechter als argument voor een verminderde huurprijs, om een deel van de huur terug te vorderen of de huurovereenkomst te beëindigen.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

**Kenmerk
Fout! Onbekende naam
voor
documenteigenschap.**

¹ De Vlaamse heffing gaat uit van een basisbedrag; een forfaitair bedrag van 1.100 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie. Vanaf 1 januari 2022 bedraagt het basisbedrag 1.150 euro. Er zijn wettelijke mogelijkheden om voor vrijstelling of opschorting van deze heffing, bijvoorbeeld een onteigeningsplan of overmacht bij de verhuurder.