Kwalitatief verhuren

Zakboekje voor de verhuurder

Dienst Wonen Roeselare
Delaerestraat 41
8800 Roeselare
Tel. 051 26 22 60
wonen@roeselare.be

ROESELARE
is 'r voor jou

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever
Burgemeester Kris Declercq

Teksten
Dienst Wonen Roeselare
Delaerestraat 41
8800 Roeselare
Tel. 051 26 22 60
wonen@roeselare.be

Publicatiedatum
02/05/2022

Kwalitatief verhuren

Zakboekje voor de verhuurder

INHOUD

Inleiding 7

DEEL I: WONINGKWALITEIT 8

1. Het conformiteitsattest 10
1.1. Wat is een conformiteitsattest en is het verplicht? 10
1.2. Wie kan het aanvragen? 10
1.3. Hoe lang is een conformiteitsattest geldig? 10
1.4. Hoeveel kost een conformiteitsattest? 11
1.5. Voordelen van een conformiteitsattest? 11

2. Aanvraagprocedure conformiteitsattest 13
2.1. Zelfstandige woning 13
2.2. Kamerwoning 13

3. Het conformiteitsonderzoek 14
3.1. Hoe verloopt een conformiteitsonderzoek? 14
3.2. Technisch verslag 14
3.3. Woning is conform? 15
3.4. Woning is niet conform? 15

4. De bezettingsnorm 19

DEEL II: MAAK JE WONING KLAAR VOOR VERHUUR 22

1. Dakisolatie 24
1.1. Plaatsing van dakisolatie 26

2. Dubbele beglazing 29
2.1. Natuurlijk licht 30
2.2. Vereisten voor ramen en deuren 30

3. Elektriciteit 32
3.1. Aandachtspunten voor de zekeringkast 32
3.2. Aandachtspunten voor stopcontacten en elektrische leidingen 34
3.3. Gebruik van stekkerdozen 36
3.4. Bijkomende vereisten 36
3.5. Uitzonderingen voor installaties in gebruik genomen vóór 1981 37

4. CO-gevaar 39
4.1. Vereisten voor verbrandingstoestellen op aardgas (type B) 41
4.2. Rookgasafvoer 44
4.3. Vereisten voor verbrandingstoestellen op butaan/propaan 46
4.4. Vereisten voor verbrandingstoestellen op stookolie, stookoliekachels en stookolieketels 48
4.5. Verbrandingstoestellen op hout, kolen of pellets 48

5. Vocht 49
5.1. Lekken 50
5.2. Insijpelend vocht 50
5.3. Opstijgend vocht 50
5.4. Doorslaand vocht 51
5.5. Condensatievocht 52

6. Trappen en borstwering 56
6.1. Minimumvereisten voor trappen 56
6.2. Minimumvereisten voor trapleuningen en borstweringen 57
6.3. Borstwering bij lage ramen 58

7. Toegankelijkheid van de woning 59

8. EPC-attest 60
8.1. Welke info bevat het EPC-attest? 60
8.2. Hoe gaat een EPC-onderzoek in zijn werk? 60
8.3. Hoeveel kost een EPC? 61
8.4. Wat als er geen EPC beschikbaar is? 61

9. Rookmelders 62
9.1. Waar rookmelders plaatsen? 62
9.2. Plaatsen waar je best wel een rookmelder plaatst 63
9.3. Plaatsen waar je beter geen rookmelder plaatst 63

10. De checklist 64
10.1. Buitenkant van de woning 65
10.2. Binnenkant van de woning 66

DEEL III: VERHUUR VIA HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR 70

1. Wat is een SVK? 72
2. Wat doet een SVK? 72
3. Kosteloze dienstverlening en financiële voordelen 72
4. Voordelen voor de eigenaar 73
5. Werkingsgebied Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare 74
6. Procedure inhuurname 74

DEEL IV: PREMIES 76

Nuttige adressen 78
Dienst Wonen Roeselare 78
Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare 78
Registratiekantoor 79
Verenigde eigenaars 79
Wonen West-Vlaanderen 79

INLEIDING

Wat wordt begrepen onder een kwaliteitsvolle huurwoning? Het is een vraag waar verhuurders wel eens mee worstelen. Daarom wil de stad Roeselare met dit zakboekje verhuurders informeren en ondersteunen over hoe ze hun huurwoning conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op de huurmarkt kunnen brengen.

Naast de toelichting over het conformiteitsattest voor private huurwoningen, gaat deze gids dieper in op de verschillende technische voorschriften. Alle uitleg wordt visueel ondersteund door middel van schematische tekeningen en afbeeldingen uit de dagelijkse praktijk.

Aan het einde van het boekje werd nog een finale checklist toegevoegd, zodat de eigenaar-verhuurder zelf al een indicatie kan krijgen van de zaken die vóór de inhuurname nog zouden moeten worden aangepakt.

Met bijzondere dank aan...

Intercommunale SOLVA en de Provincie Oost-Vlaanderen voor het ter beschikking stellen van hun communicatiepakket dat werd ontwikkeld rond het conformiteitsattest. De inhoud van dit zakboekje werd gedeeltelijk gebaseerd op de brochure van SOLVA. Daarnaast werden enkele toelichtende technische tekeningen uit dit communicatiepakket in deze gids overgenomen.

DEEL I: WONINGKWALITEIT

1. HET CONFORMITEITSATTEST

Als je een woning wilt verhuren in Vlaanderen moet deze voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om er zeker van te zijn dat de huurwoning hieraan voldoet, kan je als eigenaar-verhuurder een conformiteitsattest aanvragen.

1.1. Wat is een conformiteitsattest en is het verplicht?

Een conformiteitsattest is een certificaat dat verklaart dat de huurwoning voldoet aan de minimale gezondheids- en veiligheidseisen. Dit officiële document wordt uitgereikt door de stad/gemeente, of door Wonen-Vlaanderen.

Hoewel een woning bij verhuur aan de veiligheids- en gezondheidseisen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet voldoen, is het hebben van een conformiteitsattest in Roeselare niet verplicht voor zelfstandige woningen (met uitzondering van de woningen die ongeschikt- en/of onbewoonbaar werden verklaard en terug conform moeten worden verklaard).

Binnen de stad Roeselare is een conformiteitsattest wel verplicht voor kamerwoningen. Bovendien moeten kamers ook beschikken over een erkenningsteken. Vooraleer een kamer kan worden verhuurd, moet de verhuurder hiervoor een conformiteitsattest verkregen hebben.

1.2. Wie kan het aanvragen?

Het conformiteitsattest en bijhorende woningkwaliteitsonderzoek kan worden aangevraagd bij de dienst Wonen (zie infra 'Nuttige adressen'). Iedereen die eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of (onder)verhuurder van een woning is, kan een conformiteitsattest aanvragen voor:

- een woning die hij verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats;
- de huisvesting van één of meer studenten.

1.3. Hoe lang is een conformiteitsattest geldig?

Conformiteitsattesten zijn in principe 10 jaar geldig, ook als de woning ondertussen van eigenaar verandert. Het conformiteitsattest vervalt sowieso:

- Als de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt op basis van een woningonderzoek door een gewestelijke of gemeentelijke ambtenaar.
- Op de vervaldatum van het conformiteitsattest. Het is mogelijk dat er expliciet een kortere geldigheidstermijn vermeld staat.

- Indien de kamerwoning niet meer voldoet aan de vereisten zoals voorgeschreven in de administratieve verordening op het verhuren van kamers en/of aan de vereisten volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1.4. Hoeveel kost een conformiteitsattest?

Enkel in volgende gevallen is het afleveren van het conformiteitattest **betalend**:

- Het conformiteitattest wordt afgeleverd met betrekking tot kamers.
- Het conformiteitattest wordt afgeleverd na een besluit van de burgemeester wegens hetzij ongeschiktheid, hetzij onbewoonbaarheid van de woning.

In andere gevallen wordt het conformiteitattest **gratis** afgeleverd.

Voor het afleveren of weigeren van een conformiteitattest worden in Roeselare volgende bedragen aangerekend:

- € 60 per zelfstandige woning.
- € 12 per onderzochte kamer, met een minimum van € 60 per gebouw en per aanvraag, zonder meer dan € 1.200 te mogen bedragen.

Voor het afleveren van een erkenningsteken voor kamerwoningen wordt € 15 aangerekend. Het erkenningsteken is voor het verhuren van kamers verplicht en wordt door de burgemeester uitgereikt als de kamer over een conformiteitsattest beschikt en voldoet aan 10 aanvullende kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften, zoals vastgelegd in de stedelijke administratieve verordening voor het verhuren van kamers (https://www.roeselare.be/wonen-en-leven/wonen-en-verbouwen/infopunt-verhuurders/conformiteitsattest-voor-huurwoningen-en).

1.5. Voordelen van een conformiteitsattest?

Een conformiteitsattest heeft meerdere voordelen voor zowel de eigenaar-verhuurder als voor de huurders, namelijk:

- Je bent als verhuurder zeker dat de huurwoning voldoet aan de kwaliteitseisen op datum van de aflevering van het conformiteitsattest. Bij eventuele betwisting tijdens de huurperiode heb je als verhuurder de garantie dat woning op die datum wel conform was.

- Het conformiteitsattest vermeldt ook de maximale bezetting van de woning (zie infra punt 4). Zo weet je als verhuurder exact hoeveel personen je in de huurwoning kunt huisvesten en kan je dit

opnemen in jouw huurovereenkomst. De norm wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen (keuken, woonkamer en slaapkamers) en de netto-vloeroppervlakte van deze woonlokalen.

- Je hebt een bewijs dat de woning geen veiligheids- of gezondheidsrisico's vertoont op datum van aflevering van het conformiteitsattest.

- Het conformiteitsattest is een officieel document en wordt steeds door een onafhankelijke partij uitgereikt.

- De huurder weet, op basis van het conformiteitsattest, dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen op datum van aflevering van het conformiteits-attest. Bijkomend voordeel is dat de verhuurder niet strafrechtelijk vervolgd kan worden indien de huurder de woning niet gebruikt als een goede huisvader.

ROESELARE

Jouw brieven stuur je naar het College van Burgemeester en Schepenen, Stationsstr. 2, 8800 Roeselare

CONFORMITEITSATTEST

ZELFSTANDIGE WONING

Ligging woning:
ADRES WONING Kadastrale ligging: K

Toegestane bezettingsnorm: X personen

Datum afgifte: xx/xx/xxxx

De burgemeester 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 eindscore van de woning is gebaseerd op het technisch verslag dat als bijlage bij dit attest is gevoegd.

Het conformiteitsattest blijft 10 jaar geldig vanaf de datum van afgifte.

De betreffende woning moet uiteraard blijven voldoen aan de voorschriften van bovenvermelde bepalingen.

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen of verplichtingen die voortvloeien uit andere wetgeving.

Dit attest doet geen afbreuk aan de geldigheid van een eventueel uitgebrachte herstelvordering. Om uitvoering te geven aan een herstelvordering moeten alle in de vordering opgenomen woningen conform zijn en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

Geert Sintobin
Algemeen directeur

Kris Declercq
burgemeester

Bijlage: technisch verslag van het onderzoek aan de kwaliteit d.d. xx/xx/xxxx

Dienst Wonen, Economie en Landbouw
Postadres: Stationsstr.2 | locatie: Diksmuidestraat 41, 8800 Roeselare | www.roeselare.be

Voorbeeld van een conformiteitsattest

2. AANVRAAGPROCEDURE CONFORMITEITSATTEST

Het aanvragen van een conformiteitsattest kan via de dienst Wonen van de stad (wonen@roeselare.be). De burgemeester spreekt zich binnen de 60 dagen uit over het afleveren of weigeren van het conformiteitsattest aan de hand van het technisch verslag dat tijdens het woningonderzoek wordt opgemaakt.

2.1. Zelfstandige woning

In een zelfstandige woning zijn de drie basisfuncties voor individueel gebruik aanwezig. De bewoner van een zelfstandige woning heeft dus een eigen keuken, bad of douche en toilet.

Voor de aanvraag van een conformiteitsattest voor een zelfstandige woning heb je volgende documenten nodig:

- een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier (te verkrijgen bij de dienst Wonen);
- een afschrift van een gunstig keuringsattest van de elektrische installatie, geldig op datum van de aflevering van het conformiteitsattest (indien beschikbaar);
- een afschrift van een recent gunstig keuringsattest van de gasinstallatie op basis van NBN D 51-003 of NBN D 51-004 (indien beschikbaar);
- de plattegrond van de woning, opgemaakt op schaal 2% en in drievoud of digitaal;
- een afschrift van een recent gunstig brandweeradvies (indien vereist);
- een recent EPC-certificaat van de woning;
- als je de woning minder dan twee jaar geleden aankocht, een kopie van de aankoopakte.

2.2. Kamerwoning

Bij een kamer of een niet-zelfstandige woning is minstens één van de volgende functies niet aanwezig in de woning:

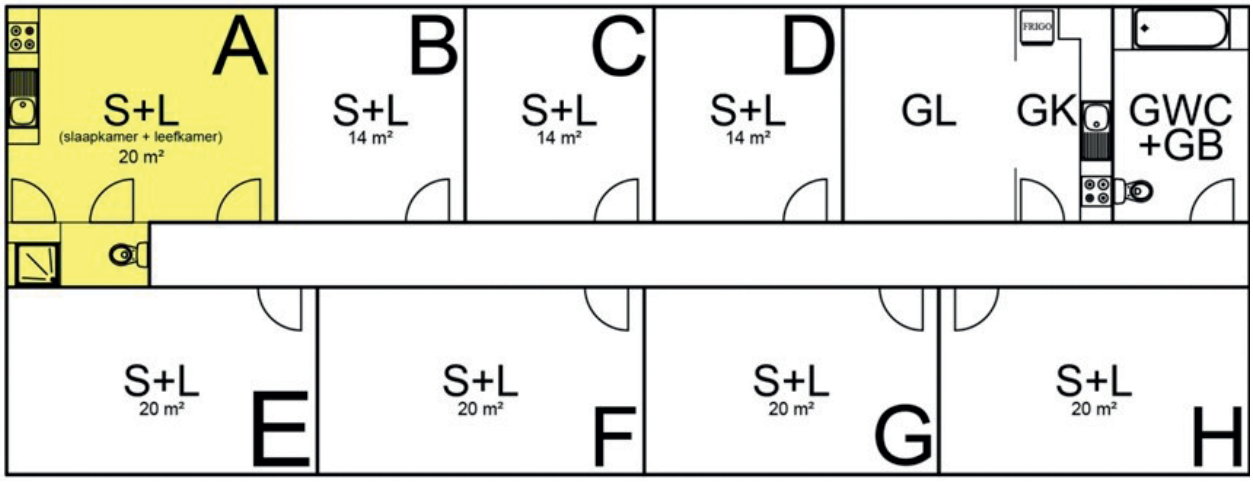
- de keuken;
- het bad of de douche;
- het toilet.

De functies zijn wél aanwezig in het gebouw en zijn voor gemeenschappelijk gebruik met de andere bewoners.

Voor de aanvraag van een conformiteitsattest voor een kamerwoning heb je volgende documenten nodig:

- een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier (te verkrijgen bij de dienst Wonen);
- een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning of een attest van de dienst Omgevingsvergunningen dat er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is;

- een afschrift van een recent gunstig brandweeradvies;
- een afschrift van een gunstig keuringsattest van de elektrische installatie, geldig op datum van de aflevering van het conformiteitsattest;
- een afschrift van een recent gunstig keuringsattest van de gasinstallatie op basis van NBN D 51-003 of NBN D 51-004 (indien beschikbaar).
- de plattegrond van de diverse lokalen, opgemaakt op schaal 2% en in drievoud of digitaal. Hoe de plannen moeten opgemaakt worden, kan je terugvinden in de administratieve verordening op de verhuring van kamers;
- een recent EPC-certificaat van de woning/kamer;
- als je de woning minder dan twee jaar geleden aankocht, een kopie van de aankoopakte.



Entiteit A is een zelfstandige woning (privé keuken, privé badkamer en privé toilet), de andere entiteiten zijn kamers (gedeeld sanitair, toilet en keuken). Bron: Technisch Handboek Woningkwaliteit - Wonen Vlaanderen

3. HET CONFORMITEITSONDERZOEK

Na het indienen van de aanvraag wordt door de technisch medewerker van de dienst Wonen een afspraak gemaakt om een conformiteitsonderzoek te verrichten.

3.1. Hoe verloopt een conformiteitsonderzoek?

De technisch medewerker beoordeelt tijdens het bezoek aan de woning de kwaliteit op basis van de eisen die wettelijk vastgelegd zijn in het technisch verslag. Het volledige onderzoek ter plaatse neemt ongeveer een uur in beslag.

Tijdens het onderzoek word(t)(en) onder meer:

- de woonruimtes opgemeten in functie van het bepalen van de bezettingsnorm;
- de technische installaties gecontroleerd en wordt gecontroleerd op eventueel ontploffings- en of brandgevaar (elektriciteit, gas- en stookolieketel, waterleidingen);
- de stabiliteit van de woning gecontroleerd;
- nagegaan of er geen CO-gevaar is en of de verbrandingstoestellen nog voldoen;
- gecontroleerd op vochtproblemen;
- nagegaan of de borstwering aan trappen, balkons en lage ramen aanwezig is en voldoet aan de voorschriften;
- gecontroleerd of er op de vereiste plaatsen voldoende rookmelders aanwezig zijn;
- nagegaan of de ramen en deuren voorzien in de nodige verlichting en voldoende mogelijkheden voorzien om de woning te verluchten en te ventileren, zodat de kans op vochtproblemen tot het minimum kan worden beperkt;
- de aanwezigheid van dakisolatie gecontroleerd.

Indien de woning op het moment van de controle nog niet verhuurd is, volstaat het dat de eigenaar toegang verleent tot de woning. Als de woning reeds bewoond is door een huurder, moet deze eveneens toestemming geven aan de technisch medewerker om de woning te mogen betreden. In dat geval hoef je als eigenaar niet aanwezig te zijn, al mag dat natuurlijk wel. De bewoner dient er eveneens mee akkoord te gaan dat de eigenaar aanwezig is tijdens de woningcontrole.

3.2. Technisch verslag

Het technisch verslag bestaat uit 4 delen:

- Deel A: bevat de identificatiegegevens van de te controleren woning en de woningcontroleur.
- Deel B: bevat een globale beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.

- Deel C: bevat een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
- Deel D: bevat de berekening van de bezettingsnorm van de woning. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto vloeroppervlakte ervan.

In elk deel worden de vastgestelde gebreken ingeschaald volgens een bepaalde categorie. In totaal zijn er 3 categorieën mogelijk, namelijk:

- Categorie I: kleine gebreken
- Categorie II: ernstige gebreken
- Categorie III: direct gevaar/mensonwaardig

De indeling van gebreken in de categorieën bepaalt meteen ook of de woning wel of niet conform kan worden beschouwd. Concreet betekent dit het volgende:

- Gebreken in categorie I: Deze gebreken geven geen aanleiding tot ongeschiktheid, tenzij de eindbeoordeling van de woning meer dan 6 gebreken categorie I heeft. 7 gebreken van categorie I, worden beschouwd als een gebrek van categorie II.
- Gebreken in categorie II: Deze gebreken geven aanleiding tot de ongeschiktheid van de woning.
- Gebreken in categorie III: Deze gebreken geven aanleiding tot de onbewoonbaarheid van de woning.

3.3. Woning is conform?

Indien de woning minder dan 6 gebreken in categorie I heeft en geen gebreken vertoont in categorie II en III wordt de woning als conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschouwd en wordt door de burgemeester een conformiteitsattest afgeleverd.

3.4. Woning is niet conform?

Indien na het woningonderzoek blijkt dat de woning meer dan 6 gebreken in categorie I heeft of gebreken in categorie II of III vertoont, betekent dit dat de woning (nog) niet geschikt is om te bewonen. Het is dan uiteraard de bedoeling om de woning zo snel mogelijk in orde te brengen.

In het technisch verslag staan alle gebreken opgesomd die zouden moeten worden weggewerkt. In dat geval zijn 2 opties mogelijk:

1. Opstart van de waarschuwingsprocedure

Indien de gebreken snel te verhelpen zijn (vb. defect stopcontact, ontbrekende rookmelders, ...) kan de gemeente een hersteltermijn opleggen. Deze moet altijd eindigen binnen de 3 maand na de datum van de melding. Dit is de zogenaamde waarschuwingsprocedure.

Indien je de gebreken herstelde binnen de hersteltermijn, kan je een hercontrole van de woning aanvragen. Als daaruit blijkt dat de gebreken zijn verholpen en de woning conform is, ontvang je het conformiteitsattest.

Verhelp je de gebreken niet binnen de hersteltermijn, dan wordt alsnog de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opgestart bij Wonen Vlaanderen.

2. Procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring

Indien de gebreken niet snel te verhelpen zijn of als de woning ongezond of onveilig is, kan de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring onmiddellijk opgestart worden.

Een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen zal dan een tweede onderzoek uitvoeren. Op basis van het technisch/omstandig verslag en het advies van Wonen Vlaanderen kan de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen (VIVOO).

Voor woningen die opgenomen zijn in de inventaris (VIVOO) moet de eigenaar een jaarlijkse belasting betalen zolang de woning is opgenomen in de inventaris en er geen vrijstelling is toegekend. Daarnaast rust een recht van voorkoop op elke geïnventariseerde woning. Tot slot kan onder bepaalde voorwaarden na een bepaalde periode ook een sociaal beheersrecht op de woning worden ingesteld.

Bovendien kan je de woning niet verhuren zolang er geen conformiteitsattest werd afgeleverd. Het verhuren of ter beschikking/te huur stellen van een ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning is strafbaar. De verhuurder die zich hieraan bezondigt, kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf.

Beroepsprocedure

Als je niet akkoord gaat met de weigering van het conformiteitsattest of als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen, moet je binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering of na het

verstrijken van de beslissingstermijn een nieuw verzoek tot conformiteitsonderzoek indienen bij Wonen-Vlaanderen.

Dit verzoek moet je indienen met een aangetekend schrijven gericht aan Wonen West-Vlaanderen (zie infra 'Nuttige adressen').

4. DE BEZETTINGSNORM

De bezettingsnorm geeft aan hoeveel personen er maximaal in de woning mogen wonen, rekening houdende met het behoud van een gezond en veilig leefklimaat. De bezettingsnorm wordt bepaald door het aantal slaapkamers, leefkamers en keukens van de woning en de totale vloeroppervlakte van deze woonlokalen.

Welke woonlokalen worden meegerekend?

Volgende lokalen met een oppervlakte van minstens 4 m² en een plafondhoogte van minstens 2,2 m worden meegenomen in de berekening:

- slaapkamer
- leefruimte
- keuken
- veranda's (op voorwaarde dat ze verwarmbaar zijn)

Volgende ruimtes worden buiten beschouwing gelaten:

- garage
- berging
- gang
- badkamer

NOOT: Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8 m.

Berekening

↓	Totale netto-vloeroppervlakte (in m²)	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 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² 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. Voorbeeld: Een appartement beschikt over volgende lokalen:

Ruimte	**Oppervlakte**	**Plafondhoogte**
slaapkamer	12 m²	2,50 m
slaapkamer	9 m²	2,50 m
zolderkamer	15 m²	2,15 m
badkamer	7,5 m²	2,50 m
keuken	6 m²	2,50 m
berging	10 m²	2,50 m
leefruimte	24 m²	2,50 m

De ruimtes die volgens de normen worden meegerekend voor het bepalen van de bezettingsnorm zijn: de 2 slaapkamers, de keuken en de leefruimte. De zolderkamer voldoet niet aan de minimale plafondhoogte en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. De nettovloeroppervlakte van deze 4 woonlokalen bedraagt samen 51 m². Beide cijfers worden in de tabellen geplaatst. Daarbij is het steeds het kleinste getal dat geldt als bezettingsnorm.

↓	Totale netto-vloeroppervlakte (in m²)	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

	Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
	Mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10

Dit appartement is bijgevolg geschikt voor 4 personen.

DEEL II:
MAAK JE WONING KLAAR VOOR VERHUUR

Om er zeker van te zijn dat je woning conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan verhuurd worden en bijgevolg in aanmerking komt voor een conformiteitsattest, vind je in dit deel enkele van de meest voorkomende gebreken die tijdens een conformiteitsonderzoek aan het licht komen.

1. DAKISOLATIE

Sinds 2020 is het verplicht dat alle daken van zowel woningen als huurwoningen voldoen aan de dakisolatienorm. De minimumnorm voor dakisolatie is een warmteweerstand (ook wel aangeduid als R-waarde) van 0,75 m^2K/W (vierkante meter kelvin per watt). Dit stemt ongeveer overeen met een laag isolatiemateriaal van 3 à 4 cm (afhankelijk van het materiaal dat wordt gebruikt).

Dakisolatie

Ontbrekende dakisolatie

Indien er bij een onbewoonde en onverwarmde zolder een geïsoleerde zoldervloer aanwezig is, geldt dit eveneens als een geïsoleerd dak. Zoldervloerisolatie is geschikt voor zolders die enkel als stockageruimte gebruikt worden.

Zoldervloerisolatie

Ontbrekende isolatie

Plafondisolatie komt enkel in aanmerking op voorwaarde dat de isolatie doorloopt over het volledige plafond en een R-waarde van minimum 0,75 m^2K/W heeft. Een aandachtspunt hierbij is dat plafond-isolatie (het zogenaamde 'koude dak') mogelijk wel een risico inhoudt voor condensatieproblemen.

Anderzijds kan de dakisolatienorm behaald worden indien de energiescore van de woning, (zoals vastgesteld in een energieprestatiecertificaat – EPC), lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. Deze grenswaarden zijn:

- voor een open bebouwing 600 kWh/m^2;
- voor een halfopen bebouwing 550 kWh/m^2;
- voor een gesloten bebouwing 450 kWh/m^2;
- voor een appartement 400 kWh/m^2.

Een gebrek aan dakisolatie wordt bij een conformiteitsonderzoek gecategoriseerd als een gebrek van categorie II. Dit heeft rechtstreeks de ongeschiktheid van de woning tot gevolg. Indien de algemene EPC-waarde van de woning daarentegen wel voldoet aan de grenswaarde zoals hierboven opgesomd, wordt de afwezigheid van dakisolatie niet gequoteerd als gebrek.

De eigenaar moet zelf kunnen aantonen dat er werd voldaan aan de dakisolatienorm indien de aanwezigheid van dakisolatie niet visueel kan worden vastgesteld. Dat kan door middel van het voorleggen van een EPC-attest waaruit blijkt dat de dakisolatie voldoet aan de R-waarde voor de dakisolatie of als blijkt dat de energiescore lager is dan de grenswaarden.

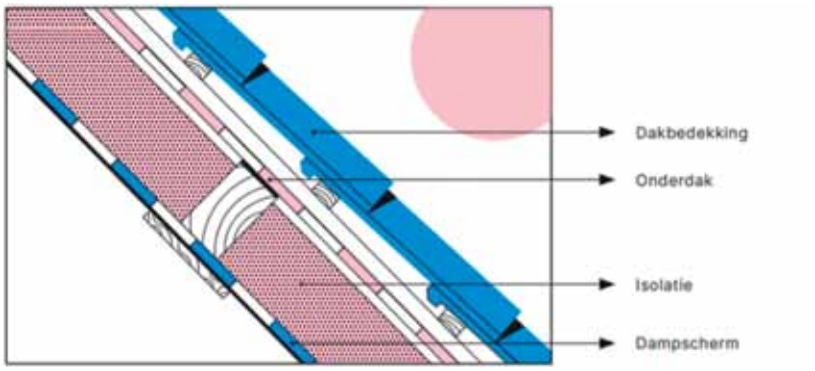
1.1. Plaatsing van dakisolatie

Er zijn voor zowel hellende als platte daken verschillende manieren om dakisolatie aan te brengen.

Hellende daken

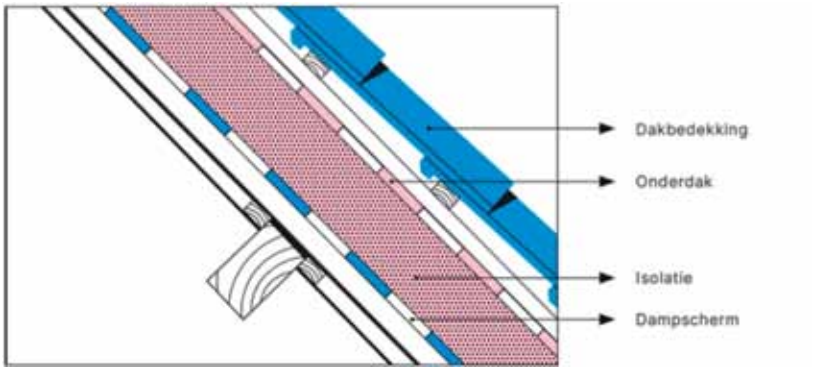
De dakisolatie kan aan de binnen- of aan de buitenzijde van het hellende dak worden aangebracht.

Het aanbrengen aan de binnenzijde heeft als grootste voordeel dat het financieel interessant is. In dat geval wordt isolatie geplaatst tussen de keper- of spantenstructuur.



Bron: SOLVA

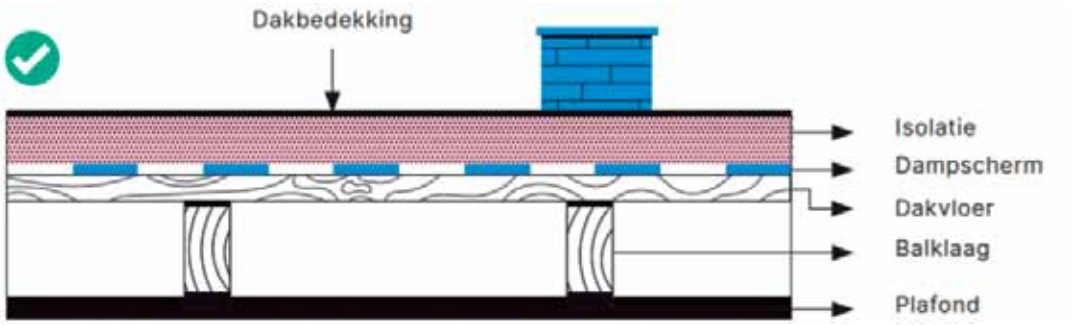
Bij isolatie aan de buitenzijde of de zogenaamde Sarking-methode wordt de bestaande binnenafwerking behouden. Deze methode heeft als bijkomend voordeel dat koudebruggen gemakkelijker kunnen worden voorkomen, daar de isolatieplaten doorlopend worden gelegd en er minder risico is op foute plaatsing. Anderzijds is er geen ruimteverlies aan de binnenzijde van het dak. Isoleren aan de buitenzijde is wel duurder.



Bron: SOLVA

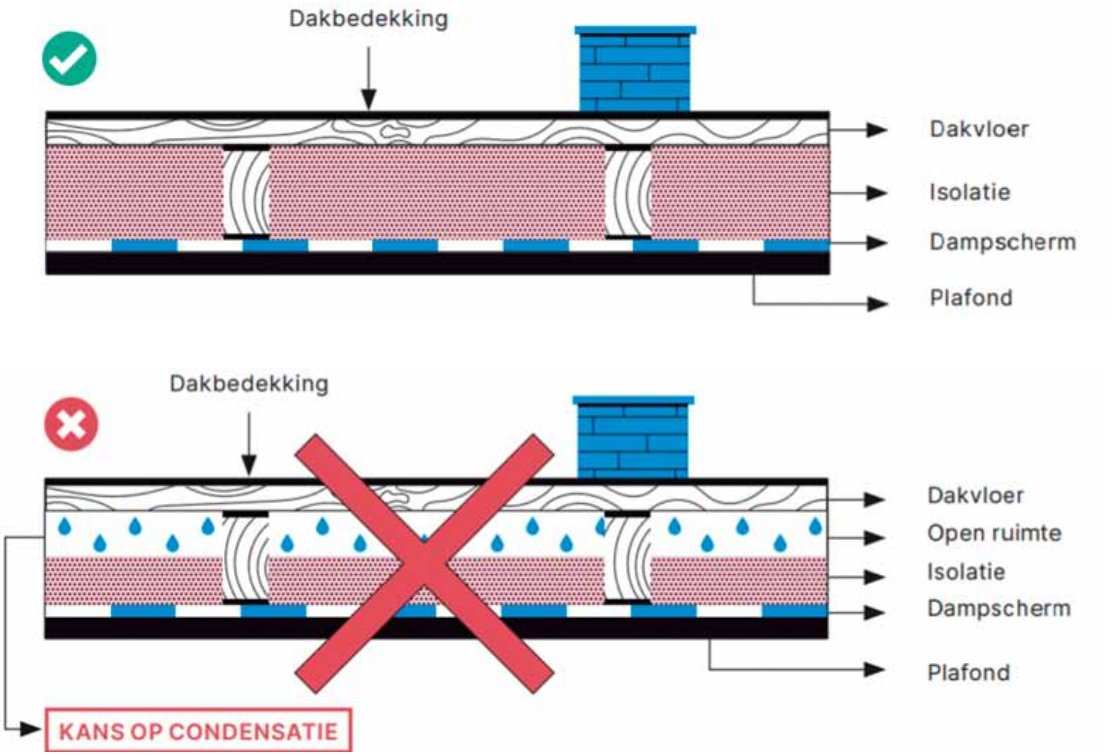
Platte daken

Voor platte daken is het de beste optie om aan de buitenzijde van het dak te isoleren om inwendige condensatie te voorkomen.



Bron: SOLVA

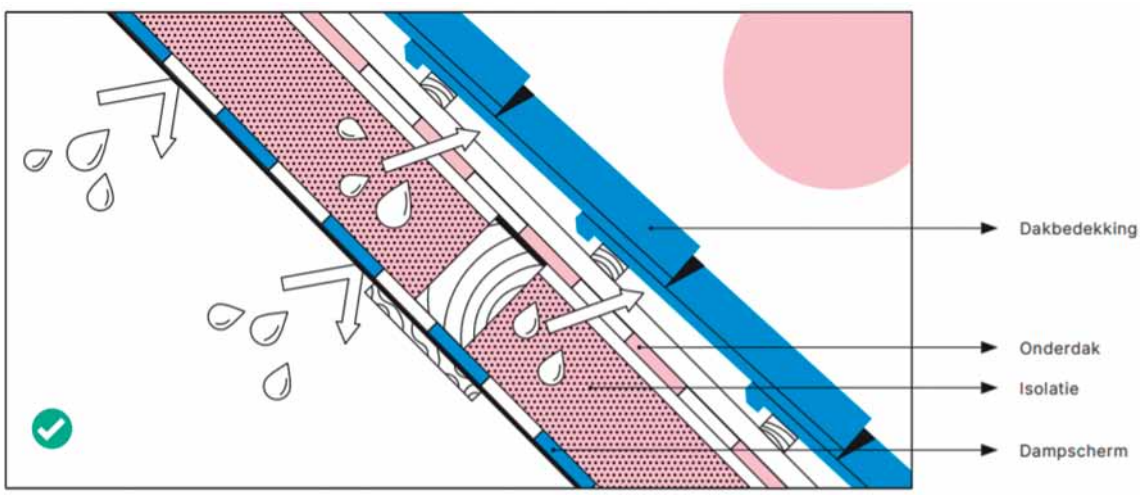
Bij isolatie aan de binnenzijde of plafondisolatie wordt aanbevolen de volledige ruimte tussen de balken op te vullen om condensatieproblemen te vermijden.



Bron: SOLVA

Vocht vermijden in isolatie

Een extra aandachtspunt bij het plaatsen van dakisolatie is vermijden dat er vocht in de isolatie kan dringen. Vochtige of natte isolatie verliest immers het isolerend vermogen.



Bron: SOLVA

In eerste instantie is het van belang dat het onderdak regendicht en vocht- en vorstbestendig is. Het onderdak zit net onder de dakbedekking en wordt ook wel de 'koude zijde' genoemd omdat dit buiten het verwarmd volume zit. Deze daklaag zorgt er met de dakbedekking voor dat de isolatie optimaal beschermd is tegen weersinvloeden. Omwille van deze reden is een onderdak best dampopen zodat mocht er toch vocht in de isolatie komen, dit terug naar buiten kan verdampen.

Anderzijds dient een dampscherm aan de binnenzijde van de woning te voorkomen dat er vocht, afkomstig uit de woning zelf (door de aanwezigheid van bewoners die ademen, douchen, poetsen, was laten drogen e.d.), in de isolatie binnendringt. Dit dampscherm moet dampdicht zijn en als een soort rem fungeren, zodat de damp de isolatie niet bereikt.

2. DUBBELE BEGLAZING

Naast de dakisolatienorm, is er een dubbelglasnorm. Sinds 1 januari 2020 moeten woningen beschikken over minimaal dubbelglas. Dubbele beglazing kan je herkennen aan minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat tussen de glasplaten een isolerende ruimte ontstaat.

Dubbel glas

Enkel glas

Vanaf 2023 heeft het ontbreken van dubbel glas de ongeschiktheid van de woning tot gevolg. Bij het vaststellen van de gebreken rond dubbel glas maakt de technisch adviseur een onderscheid naargelang het gebrek algemeen (in meerdere lokalen enkel glas) of niet algemeen (in één lokaal enkel glas) aanwezig is. Net zoals bij de dakisolatienorm wordt het ontbreken van dubbel glas niet gequoteerd indien de energiescore van de woning lager ligt dan de grenswaarde. Deze grenswaarden zijn:

- Voor een open bebouwing 600 kWh/m²
- Voor een halfopen bebouwing 550 kWh/m²
- Voor een gesloten bebouwing 450 kWh/m²
- Voor een appartement 400 kWh/m²

2.1. Natuurlijk licht

Natuurlijk licht is essentieel om een gezond leefklimaat in de woning te bewerkstelligen. Onvoldoende lichtinval kan gezondheidsklachten veroorzaken zoals een slechte gemoedstoestand, snellere vermoeidheid en hoofdpijn. Bovendien zorgt voldoende lichtinval ervoor dat leefruimtes het grootste deel van de dag verlicht kunnen worden zonder stroomverbruik.

De minimaal vereiste lichtinval wordt bepaald aan de hand van de oppervlakte van de woonlokalen. De totale glasoppervlakte van de ramen van een woonlokaal moet groter zijn dan 1/12de van de vloeroppervlakte van dat lokaal. Deze minimale vereiste is noodzakelijk in de woonkamer en slaapkamers. Voor de woonkamer is er nog een bijkomende vereiste dat er een raam is waardoor je rechtopstaand en horizontaal naar buiten kan kijken. In alle andere lokalen zoals de badkamer, keuken, berging e.d. is er geen minimale vereiste.

Bijkomende aandachtspunten

Lichtkokers of lichttunnels (kleine lichtkoepels die daglicht via een reflecterende koker tot in een daaronder gelegen lokaal kunnen brengen) kunnen in een leefkamer of slaapkamer voor bijkomende lichtinval zorgen. Hierdoor kan afgeweken worden van de minimum glasoppervlakte (1/12de van de vloeroppervlakte). De aanwezigheid van minstens 1 raam blijft echter noodzakelijk.

Factoren buiten kunnen een mogelijke invloed hebben op de lichtinval. Een raam waarvan het rolluiklint beschadigd is zodat het rolluik niet meer omhoog kan, is zo'n voorbeeld. Een raam kan ook om één of andere reden dichtgetimmerd zijn of zodanig overgroeid zijn door beplanting dat er onvoldoende (of zelfs geen) lichtinval mogelijk is. Het is aan te raden deze tekortkomingen te herstellen.

2.2. Vereisten voor ramen en deuren

De ramen en deuren zijn eveneens onderhevig aan enkele voorwaarden:

- Het geheel moet regen- en winddicht zijn.
- De aansluitingen van ramen en deuren met de wanden en dorpels moeten gedicht zijn met aangepaste materiaal (bv. mortel of elastische voegen).
- De ramen en deuren mogen niet beschadigd zijn door roest, houtrot, slijtage, ...
- Ramen en deuren moeten kunnen gebruikt worden voor verluchting, verlichting, om toegang te verschaffen, de woning af te sluiten, ...
- De beglazing mag geen gebreken vertonen (bv. gebroken, ontbrekend glas, condensvorming in dubbele beglazing).

Beschadigd raam met enkel glas

Glasbreuk

Dakraam met enkel glas

3. ELEKTRICITEIT

Een goed en correct werkende elektriciteit is van groot belang om brandgevaar door overbelasting of kortsluiting of gevaar voor elektrisering of zelfs elektrocutie te kunnen vermijden. Alle veiligheids-voorschriften waaraan een huishoudelijke installatie moet voldoen zijn vastgelegd in het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Er zijn echter verschillende voorwaarden naargelang de installatie vóór of na 1 oktober 1981 in gebruik werd genomen.

De elektrische installatie dateert van vóór 1 oktober 1981

Indien de elektrische installatie geen belangrijke wijziging of uitbreiding heeft ondergaan is een periodieke controle niet verplicht. Anderzijds moet de installatie wel voldoen aan de elementaire veiligheidsprincipes en uitgerust zijn met een aantal veiligheidsinrichtingen.

De installatie werd in gebruik genomen na 1 oktober 1981

Deze installaties moeten gekeurd worden door een erkend controleur vooraleer ze in gebruik kunnen worden genomen volgens de AREI-normen. Het keuringsverslag van de elektriciteit is 25 jaar geldig.

3.1. Aandachtspunten voor de zekeringkast

In eerste instantie dient er een verzegelde algemene differentieelschakelaar van maximum 300 mA aanwezig te zijn aan het begin van de installatie. Bijkomend is een differentieelschakelaar van maximum 30 ma vereist voor badkamers, doucheruimtes, wasmachines, droogkasten en afwasmachines.

Differentieelschakelaar van 300 mA

Differentieelschakelaar van 30 mA

Toestellen met een groot vermogen moeten beschikken over afzonderlijke stroombanen. Met grote toestellen worden elektrische toestellen vanaf 2600 Watt bedoeld die zich op een vaste standplaats bevinden zoals de wasmachine, de vaatwas, de droogkast, het elektrisch fornuis, de elektrische kookplaat, de elektrische oven en vast opgestelde elektrische verwarmingstoestellen.

Aparte stroombaan voor toestellen met groot vermogen

Tot slot moet het verdeelbord of de verdeelkast van de woning steeds bereikbaar zijn voor de bewoner en dienen geleidende delen in de zekeringskast steeds afgedekt te zijn.

Conform type zekeringkast met deur

Niet-conforme types zekeringkasten

3.2. Aandachtspunten voor stopcontacten en elektrische leidingen

De stopcontacten moeten stevig vastzitten in de muur en zowel een centraalplaat als afdekplaat hebben. Verder moeten ze voorzien zijn van een aangesloten penaarding en kindveilig zijn, zodat metalen voorwerpen niet in het stopcontact kunnen worden gestoken.

Stopcontact met aarding, centraalplaat en afdekplaat

Stopcontact zonder aarding

Verbrand stopcontact

Verdeelstekker zonder aarding

Zichtbare bedrading stopcontact

De geleiders voor de stroombanen voor stopcontacten hebben minimale doorsnede van 2,5 mm² en zijn beveiligd met een zekering van maximaal 20 A. Indien een stroombaan enkel voor verlichtingspunten gebruikt wordt, zijn geleiders van minstens 1,5 mm² ook toegestaan. Deze zijn beveiligd met een zekering van maximaal 16 A.

Per stroombaan mogen ook maar maximaal 8 enkelvoudige of meervoudige contactdozen worden geplaatst. Als er gemengde stroombanen (met verlichting en stopcontacten) worden voorzien, dan wordt dit samenwerkend geheel van verlichtingspunten beschouwd als een stopcontact. Gemengde stroombanen dienen een doorsnede van minstens 2,5 mm² te hebben en zijn beveiligd met een zekering van maximaal 20 A.

Leidingen die niet meer in gebruik zijn moeten worden verwijderd, zodat ze niet terug kunnen worden aangekoppeld. Geelgroene geleiders worden niet als stroomvoerende geleider gebruikt.

Lichtpunt met armatuur

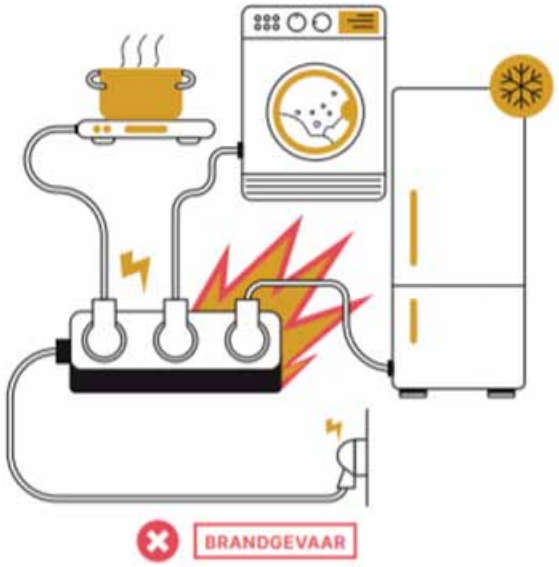
Zichtbare leidingen door ontbreken armatuur

Zichtbare lusterklem (“suikertje”)

3.3. Gebruik van stekkerdozen

Stekkerdozen voor huishoudelijk gebruik worden afgeraden, daar ze niet geschikt zijn om langdurig te worden belast. Doordat stekkerdozen bij gebruik deel uitmaken van een stroomkring die beveiligd is met een zekering van 20 A, is er een risico op overbelasting met kortsluiting of zelfs brand tot gevolg.

Het is verboden stekkerdozen zo te installeren dat ze permanent deel uitmaken van de elektrische installatie. Het aansluiten van toestellen met een groot vermogen zoals een wasmachine of elektrische kookplaat wordt sterk afgeraden.



Bron: SOLVA

3.4. Bijkomende vereisten

Voor bepaalde ruimtes gelden nog bijkomende vereisten inzake de elektrische installatie.

Keuken

Naast de stopcontacten die gebruikt worden voor vaststaande toestellen zoals de oven, kookplaat, vaatwasser e.d., dienen er steeds 2 geaarde stopcontacten aanwezig te zijn die vrij te gebruiken zijn. Deze worden voorzien boven het aanrecht of in de directe omgeving van het aanrecht.

Leefruimte en slaapkamer

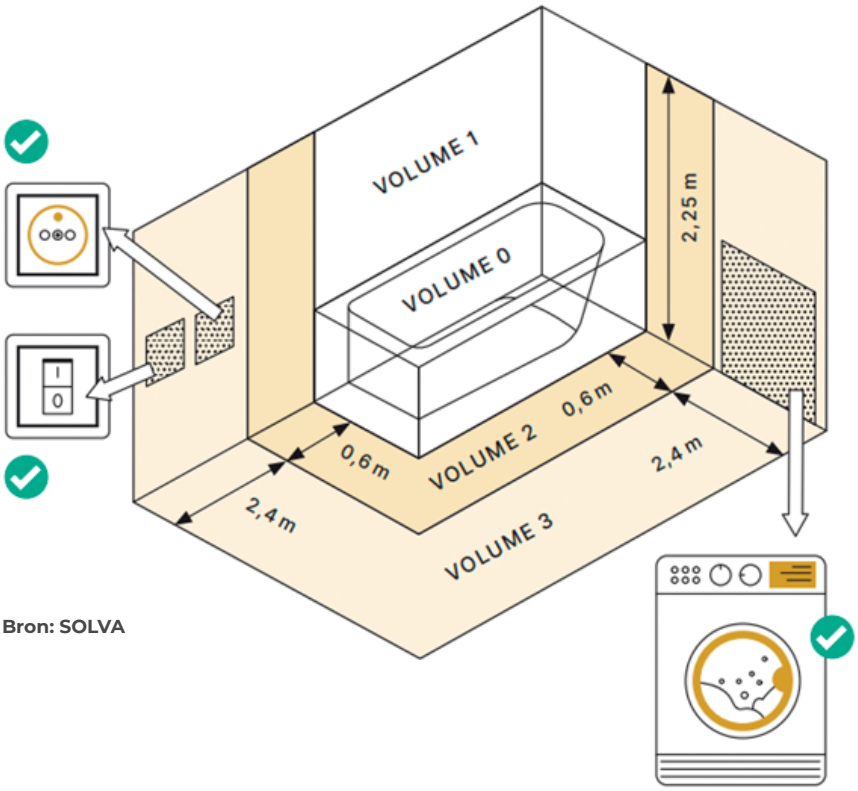
Binnen de leefruimte en slaapkamers is minstens 1 stopcontact aanwezig.

Badkamer

In vochtige ruimtes gelden speciale vereisten, daar een nat of vochtig lichaam een zeer lage elektrische weerstand heeft. Zo mogen elektrische toestellen niet naast het bad of de douche staan, noch gebruikt worden in de nabijheid ervan.

Vochtige ruimtes worden opgedeeld in volumes van 0 tot 3. Deze volumes geven weer op welke minimum afstand elk elektrisch toestel mag worden geplaatst om elektrisering en elektrocutie te voorkomen:

- In volume 0: Alle elektrische materiaal is verboden.
- In volume 1: Enkel elektrisch materiaal met een zeer lage veiligheidsspanning van ten hoogste 12 volt mag worden gebruikt voor zover deze gevoed is door een veiligheidstransformator. Het voedingstoestel voor de zeer lage veiligheidsspanning moet zich buiten de volumes 0,1 en 2 bevinden. Er mogen vast opgestelde toestellen voor de productie van sanitair warm water op laagspanning worden gebruikt als ze een beschermingsgraad IPX4 hebben.
- In het volume onder de badkuip: Hier is enkel materiaal toegelaten dat noodzakelijk is voor de werking van hydromassage.
- In volume 2: Hier mag hetzelfde materiaal worden gebruikt als in volume 1 en mogen vast opgestelde verlichtingstoestellen op LS (= Lage Spanning) en ZLVS (= Zeer Lage Veiligheids-Spanning) gebruikt worden (inclusief deze ingebouwd in toiletkasten bestemd voor badkamers) evenals hun ingebouwde schakelaars als ze minimum 1,6 m boven de vloer zijn geplaatst. Er mogen ook vast opgestelde elektrische verwarmingstoestellen of ventilatoren op laagspanning van klasse II, worden gebruikt. Stopcontacten moeten achter een differentieelschakelaar van max. 10mA of achter een beschermingsfactor van max. 100W (bvb. ingebouwd in badkamerkastjes) geplaatst zijn.
- In volume 3: Alle elektrische materiaal is toegelaten.



Bron: SOLVA

Naast de afstand, speelt ook het type van de lichtarmaturen en stopcontacten een rol. Niet alle lichtarmaturen zijn namelijk geschikt om in een vochtige ruimte te hangen. Ga daarom steeds na op de verpakking of de armatuur wel geschikt is voor een badkamer. Voor de globale verlichting van de badkamer kies je best voor een armatuur met code IP44. Dit wijst erop dat de armatuur beschermd is tegen opspattend water (spatwaterdicht). Voor verlichting vlak boven het bad of in de douche daarentegen, kies je een armatuur met code IP65, omdat de verlichting hier in direct contact kan komen met vocht. IP65 armaturen bieden bescherming tegen directe waterstralen. Hoe dichter de lamp dus bij de een waterbron zit, hoe meer kans er bestaat op vocht en hoe hoger de IP- waarde moet zijn.

3.5. Uitzonderingen voor installaties in gebruik genomen vóór 1981

Voor installaties die in gebruik zijn genomen vóór 1981 zijn er enkele uitzonderingen op de voorschriften. Zo is een bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA niet vereist voor badkamers en doucheruimtes, wasmachines, droogkasten en vaatwasmachines. Het is echter wel zo dat het beschermingsvolume 2 rond het bad uitgebreid wordt met 1 m.

Leidingen van 1 mm^2 mogen in dienst blijven, maar moeten beveiligd zijn door zekeringen van maximum 6 A of een automatische zekering van maximum 10 A.

Elektrische leidingen die geen beschermingsgeleider bevatten mogen in dienst blijven voor zover er geen toestellen van klasse I zoals een vaatwas, koelkast, kookfornuis e.d. worden op aangesloten.

Tot slot mogen er meer dan 8 contactdozen op een stroombaan aangesloten worden en kunnen stopcontacten zonder aarding en zonder kinderveiligheid in dienst blijven.

4. CO-GEVAAR

CO of koolstofmonoxide maakt gemiddeld 800 à 900 slachtoffers per jaar waarvan zelfs een 20-tal dodelijke slachtoffers. De helft van die vergiftigingen gebeurt door een slecht werkende boiler in de badkamer.

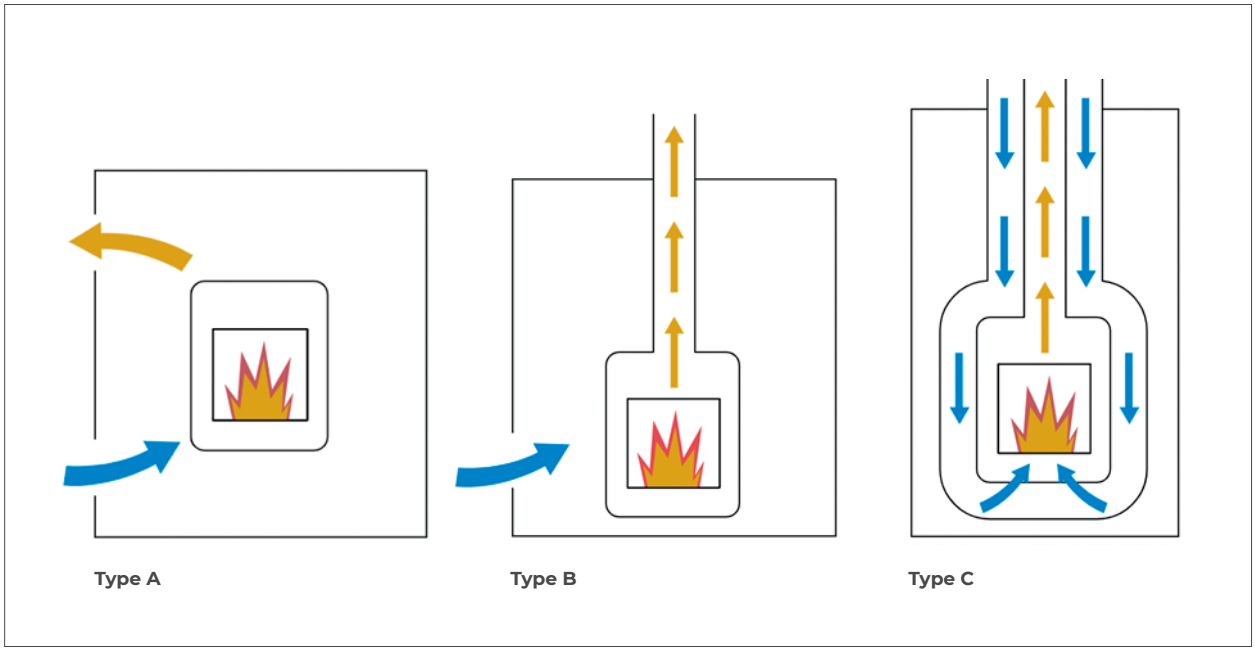
CO kan enkel ontstaan bij verwarmingstoestellen met een vlam, die werken op gas, hout, kolen, stookolie of petroleum en als er bij die verwarmingstoestellen sprake is van een slechte verbranding, te weinig zuurstof in de kamer of als het verwarmingstoestel niet goed is onderhouden. Gezien CO kleur-, geur- en smaakloos is, valt het moeilijk te detecteren. Extra waakzaam zijn is de boodschap! Aandacht hebben voor een goed werkende verbrandingsinstallatie om te voorzien in warm water en de verwarming van de woning is essentieel voor de veiligheid van de bewoners.

Er zijn 3 verschillende types verbrandingstoestellen:

- Type A:
  Toestel dat niet is aangesloten op een afvoerkanaal of op een speciale inrichting voor de afvoer van de verbrandingsproducten tot buiten de opstellingsruimte. Keukengeisers type A zijn verboden, al mogen bestaande toestellen in gebruik blijven indien ze aan volgende voorwaarden voldoen:
  - De opstellingsruimte beschikt over een luchttoevoeropening onderaan in het lokaal (10 cm boven het vloerpeil), rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot.
  - De opstellingsruimte beschikt over een luchtafvoeropening boven in het lokaal rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot.
  - De keukengeiser type A wordt enkel gebruikt voor het voorzien van warm water van een lavabo of gootsteen.

- Type B:
  Toestel dat zal worden aangesloten op een afvoerkanaal waarbij de verbrandingslucht wordt onttrokken uit de installatieruimte. De opstellingsruimte beschikt over een luchttoevoeropening onderaan in het lokaal (bij voorkeur 10 cm boven het vloerpeil), rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot.

- Type C:
  Toestel met een gesloten verbrandingsruimte waarvan de kring van de verbrandingsproducten hermetisch gesloten is t.o.v. de opstellingsruimte. Dergelijke toestellen kunnen opgesteld worden in gelijk welke soort ruimte zonder bijkomende eisen i.v.m. de toevoer van verbrandingslucht.



Bron: SOLVA

Keukengeiser (Type A)

Verbrandingstoestel Type B

Verbrandingstoestel Type B

4.1. Vereisten voor verbrandingstoestellen op aardgas (type B)

Bij verbrandingstoestellen op aardgas (type B) zijn enkele onderdelen verplicht om tot een veilig gebruik ervan te kunnen overgaan.

Gasstopkraan

In eerste instantie is een gasstopkraan verplicht en bevindt deze zich vóór en dicht bij elk toestel. Deze stopkraan moet gemakkelijk bereikbaar zijn en eenvoudig te bedienen zijn. Zo mag de gasstopkraan van een gasfornuis in een naastgelegen kast geplaatst zijn. De hoofdkraan van de gasinstallatie moet voor de bewoner op elk ogenblik toegankelijk zijn. Een conforme kraan kan je herkennen aan het keurmerk AGB/BGV.

Gasstopkraan keurmerk AGB/BGV

Binnenleiding

De binnenleiding en de aansluiting van het toestel kan enkel met metalen buizen (staal, RVS of koper).

RVS-buizen

Koperen buizen

Metalen slangen worden uitzonderlijk toegelaten als een toestel niet met een starre leiding kan worden verbonden (bv. bij een fornuis). In dat geval moet de metalen slang aan volgende voorwaarden voldoen:

- Ze mag maximaal 2 m lang zijn.
- Geen enkel onderdeel van de metalen slang mag in een muur of vloer ingewerkt zijn.
- De metalen slang moet zo geplaatst zijn dat ze geen beschadigingen, rekking of torsie ondergaat.
- Het in serie plaatsen van slangen is verboden.

Metalen slangen

In serie geplaatste metalen slangen

Rubberen (elastomeren) slangen zijn verboden (met uitzondering van kleine verplaatsbare kooktoestellen met maximum 2 gaspitten). Inbouwgastoestellen, kookplaten en ovens moeten met een metalen buis of slang (indien een starre verbinding niet mogelijk is) worden aangesloten daar de ruimte achter of onder deze toestellen behoorlijk warm kan worden waardoor een rubberen slang kapot zal gaan en kan beginnen lekken.

Elastomeren slang enkel voor aansluiting voor kleine verplaatsbare kooktoestellen met 2 gaspitten

Inbouwkookplaat op gas aangesloten met een elastomeren slang

Geiser, boiler of verwarmingsketel

Deze toestellen mogen niet worden geplaatst in een slaapkamer, badkamer of toilet. Enkel bestaande toestellen mogen in gebruik blijven voor zover de opstellingsruimte en het toestel aan de eisen betreffende de aan- en afvoer van de lucht voldoet. De opstellingsruimte dient over een luchttoevoer-opening te beschikken. Deze zit bij voorkeur onderaan in het lokaal (10 cm boven het vloerpeil), recht-streeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot.
Tot slot moeten deze toestellen voorzien zijn van een gasstopkraan en moeten de binnenleidingen voldoen aan de voorwaarden.

Kachels en haarden

Deze toestellen dienen van het type B11AS, B11BS of B11CS te zijn. Toestellen in open lucht mogen van het type B11 zijn. Verder dienen ze te beschikken over een gasstopkraan en moeten de binnenleidingen voldoen aan de voorwaarden. De opstellingsruimte dient over een luchttoevoeropening te beschikken, bij voorkeur onderaan in het lokaal (bij voorkeur 10 cm boven het vloerpeil), rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot (per toestel).

4.2. Rookgasafvoer

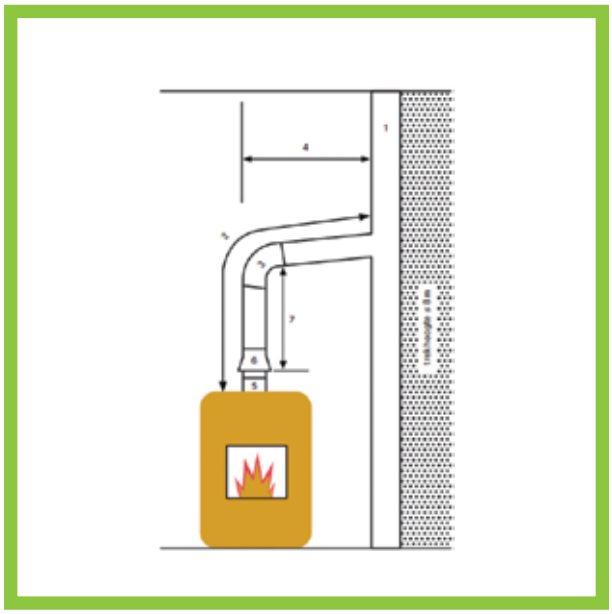
Type A - toestellen (bestaande toestellen)

De rookgassen van een type A toestel komen rechtstreeks in het lokaal terecht, zodat het noodzakelijk is dat er een opening of een kanaal aanwezig is om de rookgassen af te voeren. Deze opening of kanaal staat in rechtstreeks contact met de buitenlucht en wordt voorzien in elke opstellingsruimte waar een toestel van het type A geplaatst is. Deze afvoeropening heeft een vrije doorlaat van minstens 150 cm^2 en wordt bovenin het lokaal geplaatst.

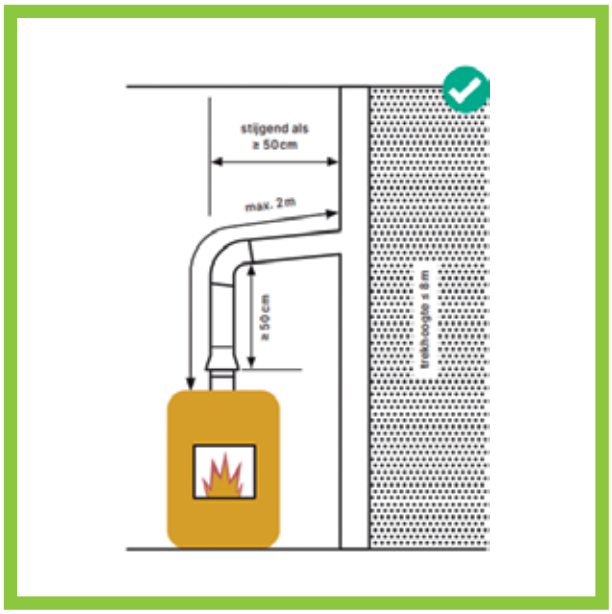
Type B - toestellen

Volgende zaken dienen in aanmerking te worden genomen voor type B toestellen:

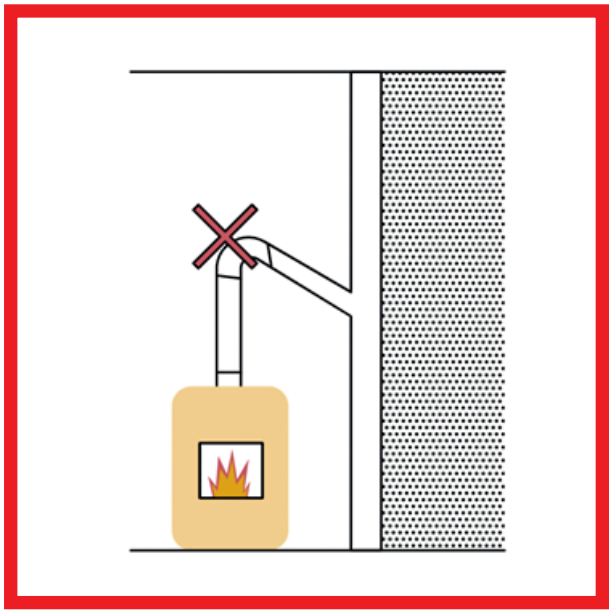
- Het aansluitkanaal is zo kort mogelijk, met een maximum van 2 m (waarbij elk bochtstuk telt voor 50 cm).
- Horizontale delen langer dan 50 cm worden geplaatst met een opgaande helling naar de schoorsteen of het afvoerkanaal.
- Voor toestellen met een verticale afvoerstomp, type B1, is het verticale gedeelte boven de al dan niet ingebouwde trekonderbreker minstens 50 cm lang.
- Het aansluitkanaal mag nooit in dalende lijn geplaatst worden.
- Het aansluitkanaal heeft een diameter die minstens even groot is als de diameter van de afvoerstomp van het toestel.
- Het aansluitkanaal is rein, zo rechtlijnig mogelijk en luchtdicht.
- Het gebruik van flexibele metalen buizen voor een aansluitkanaal is enkel toegelaten wanneer aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is:
  - Het betreft een toestel met natuurlijke trek (type B1) en geen condenserende ketel.
  - De lengte is maximum 1 m.
  - De verbinding is uit één stuk, met een strak opgaande helling die maximaal 30° kan afwijken t.o.v. de verticale as.
  - De buis is uit voldoende stevig materiaal gemaakt (voorzien van doorlopende overlangse schroefvormige rillen, voor aluminium minstens 2 lagen van elk 0,07 mm of één laag van minstens 0,15 mm, voor roestvrij staal minstens één laag van 0,1 mm)
- Een losstaand afvoerkanaal bestaande uit ineenschuifbare elementen wordt zorgvuldig gemonteerd en voorzien van de geschikte stutten/bevestigingen, zodat de elementen niet spontaan uit elkaar kunnen vallen.
- Toestellen gevoed door verschillende brandstoffen mogen niet aangesloten worden op eenzelfde gemeenschappelijk afvoerkanaal.



Voorbeeld toestel type B1* met externe trekonderbreker (onderdelen)
1. Schoorsteen
2. Aansluitkanaal
3. Bochtstuk
4. Horizontale delen
5. Verticale afvoerstomp
6. Externe trekonderbreker
7. Verticale delen



Voorbeeld toestel type B1* met externe trekonderbreker (afmetingen)



Aansluitkanaal werd in dalende lijn geplaatst

Bron: SOLVA

Type C - toestellen

Voor de installatie en het gebruik van type C toestellen zijn volgende elementen belangrijk:

- Zowel het toevoerkanaal van de verbrandingslucht, het afvoerkanaal van de verbrandingsproducten als de aansluitstukken van het toestel op deze kanalen en het eindstuk moeten uitgevoerd worden met materialen die voorgeschreven zijn door de fabrikant van het toestel.
- De stukken moeten geïnstalleerd zijn volgens de instructies die in de technische installatie-voorschriften zijn opgenomen en deel uitmaken van de CE-keuring van het geheel.

Correct aangesloten gaskachel

Beschadigde rookgasafvoer

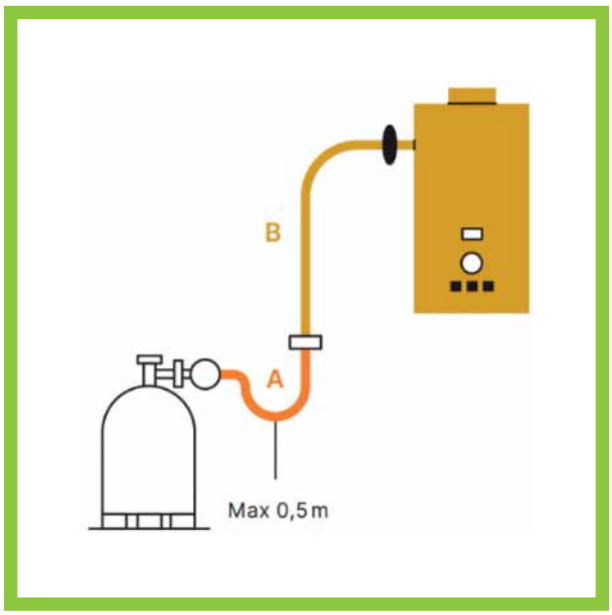
4.3. Vereisten voor verbrandingstoestellen op butaan/propaan

Bij verbrandingstoestellen op butaan of propaan moet(en) er steeds 1 (of meerdere) ontspanner(s) aanwezig zijn. De leiding tussen de gasfles en de eerste ontspanner dient zo kort mogelijk te zijn en de voeding moet door middel van een aangepaste strakke leiding worden gerealiseerd (vaste buis of metalen slang).

Bij het gebruik van één gasfles mag een in het zicht geplaatste slang (type oranje slang voor ontspannen gas) gebruikt worden. Per installatie wordt één gasfles in reserve toegelaten. De toestellen en lege flessen mogen niet in de kelder worden opgesteld. Algemeen wordt aangenomen verbrandingstoestellen op

butaan en zeker op propaan enkel in goed verluchte plaatsen te gebruiken (voor propaan bij voorkeur enkel buiten gebruiken).

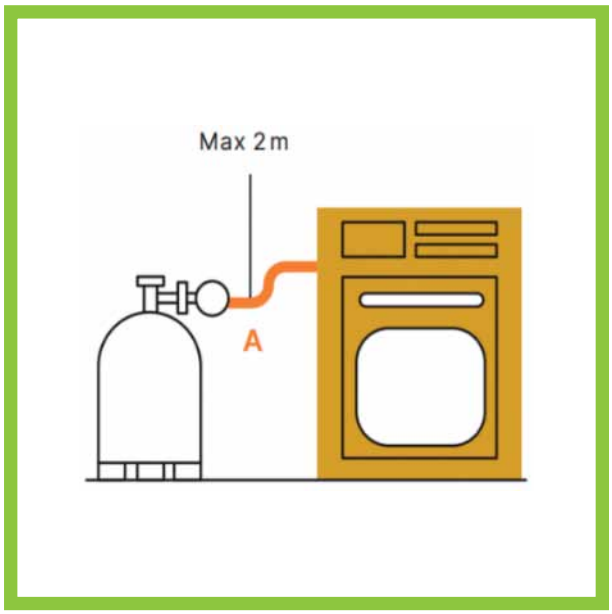
De bijkomende voorschriften variëren naargelang het vaste of verplaatsbare toestellen betreffen.



Bron: SOLVA

Vaste toestellen

Bij vaste toestellen heeft de slang maximum een lengte van 0,5 m en moet deze visueel kunnen gecontroleerd worden over zijn totale lengte. Van zodra er scheurtjes, barsten of enige andere abnormale vervormingen zichtbaar zijn moet deze worden vervangen en in ieder geval ten minste om de 5 jaar. De vereisten inzake luchttoevoer van de opstellingsruimte zijn afhankelijk van het type verbrandingstoestel (zie supra).



Bron: SOLVA

Verplaatsbare toestellen

Voor verplaatsbare toestellen is het van belang dat de slang een maximumlengte heeft van 2 m en deze visueel kan gecontroleerd worden over de totale lengte. Van zodra er scheuren, barsten of bepaalde vervormingen te zien zijn, moet deze worden vervangen of in ieder geval ten minste om de 5 jaar. Bij deze opstelling mag de dienstkraan van de fles dienst doen als stopkraan.

4.4. Vereisten voor verbrandingstoestellen op stookolie, stookoliekachels en stookolieketels

Voor wat betreft verbrandingstoestellen op stookolie, stookoliekachels en stookolieketels moet de schoorsteen of kachel uitgerust zijn met een trekregelaar. Het stookoliereservoir dient over een groene dop te beschikken. De vereisten inzake luchttoevoer van de opstellingsruimte zijn afhankelijk van het type verbrandingstoestel (zie supra 4.1 en 4.2.).

4.5. Verbrandingstoestellen op hout, kolen of pellets

De vereisten inzake luchttoevoer van de opstellingsruimte zijn afhankelijk van het type verbrandingstoestel (zie supra 4.1. en 4.2.).

5. VOCHT

Als eigenaar-verhuurder is het raadzaam na te gaan of de woning geen problemen vertoont inzake vocht. Een té vochtige woning is schadelijk voor zowel de woning zelf als voor de gezondheid van de bewoners.

Een opstapeling van verontreinigde stoffen in de lucht of te vochtige lucht kan gezondheidsproblemen veroorzaken, zoals irritaties van ogen, neus en keel, misselijkheid, hoofdpijn en allergieën. Vochtige of verontreinigde lucht tast ook de kwaliteit van de woning aan met condensatievorming, schimmelgroei of aantasting van verf en/of het behang. Bovendien kan een te veel aan vocht zelfs ongedierte zoals zilvervisjes, oorwormen en pissebedden aantrekken.

Volgende zaken kunnen een indicatie zijn dat er een vochtprobleem aanwezig is in de woning:

- Vochtplekken en/of schimmelplekken op de muur en/of het plafond
- Muffe geur in huis
- Algengroei en/of mosgroei op de muur
- Regelmatig condens op ramen of andere koude oppervlakken
- Loslatend behang
- Beschadigd pleisterwerk
- Witte aanslag op de muur

Schimmelvlekken ten gevolge van vochtproblemen

Vochtproblemen kunnen verschillende oorzaken hebben: door lekken, opstijgend grondwater, condensatie en/of doorslaand vocht.

5.1. Lekken

Lekken in de leidingen kunnen voor vochtproblemen zorgen, hoewel deze bij leidingen in de muren moeilijk zijn waar te nemen. Enkel een specialist kan uitsluitsel geven door middel van een lekdetectie. Na het detecteren van het eventuele lek, kunnen passende maateregelen worden genomen.

5.2. Insijpelend vocht

Foute aansluiting tussen bouwelementen, scheuren of barsten, verwering van bouw-elementen kunnen ervoor zorgen dat vocht (neerslag, lekkages) door daken of plafonds naar beneden druppelt of loopt. Insijpelend vocht manifesteert zich aan de binnenkant van de daken en bovenste plafonds. Er zijn sporen van effectieve waterindringing die vlekkerige, concentrische of kringvormige verkleuring van oppervlakten met zich meebrengen. Tijdens of net na regenweer worden de vlekken erger.

Het herstellen van de gebreken in de dakstructuur is noodzakelijk om dergelijk probleem in de toekomst te voorkomen.

5.3. Opstijgend vocht

Dit komt hoofdzakelijk voor bij oudere woningen en kan je herkennen aan natte plekken net boven de plinten. Bij veel oudere woningen zijn de muren poreus, waardoor ze gemakkelijker grondvocht opnemen. Dat grondwater kan via het metselwerk naar boven stijgen en in de muren terecht komen. Woningen waar een kelder of kruipruimte aanwezig is, zijn extra kwetsbaar omdat deze onder het grondniveau liggen. Water in de kelder kan nefast zijn voor de stabiliteit van de woning.

Opstijgend vocht kan worden behandeld door de muren te injecteren. Bij deze behandelingswijze worden enkele gaten in de muren geboord, iets boven de vloerpas. Vervolgens worden buisjes met een speciale vochtwerende gel of vloeistof in de muren geplaatst. Deze gel zal het opstijgend grondwater tegenhouden. Het is mogelijk dat na verloop van tijd de behandeling zal moeten worden overgedaan.

Een andere effectieve, maar meer ingrijpende wijze om opstijgend vocht te behandelen is het onderkappen van muren. Daarbij wordt de onderste rij bakstenen weggehaald en wordt er een vochtkering ingebracht bestaande uit folie, roofing of kunststof.

5.4. Doorslaand vocht

Regen, sneeuw of ander vocht die op de gevel of muren van een woning inslaan, kan naar binnen trekken, waardoor vochtplekken of schimmel op de muren kan ontstaan.

De remedie voor doorslaand vocht is het impregneren van een gevel of voorzien in een nieuwe gevelbekleding. Tijdens een impregneringsproces worden de muren en gevel van de woning eerst gereinigd en daarna behandeld met een speciale coating die vocht en doorslaand water kan tegenhouden.

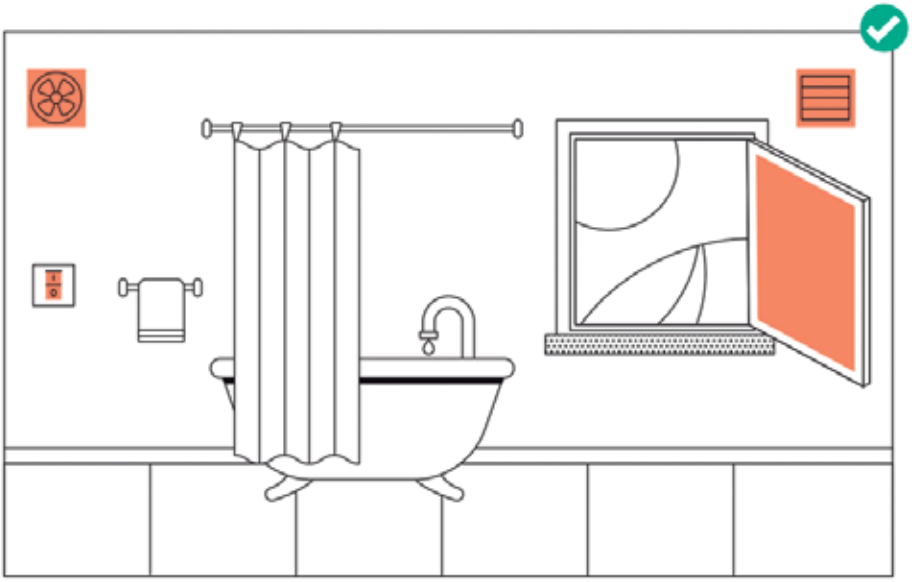
Het plaatsen van nieuwe gevelbekleding is vooral aangewezen als het vocht al dusdanig in de gevel is ingetrokken.

5.5. Condensatievocht

Condensatievocht is het gevolg van waterdamp die door de afwezigheid van goede ventilatie niet kan worden afgevoerd. Door middel van verluchten en ventileren kan condens tot het minimum worden beperkt.

Condensatievocht en schimmelvorming

Verluchting is noodzakelijk in woonlokalen zoals de slaapkamers en woonkamer en in sanitaire lokalen zoals de badkamer, de keuken en het toilet. Binnen deze lokalen moet er op minstens één van volgende manieren kunnen worden verlucht:



Bron: SOLVA

- Minstens 1 raam in de betrokken ruimte kan opengezet worden, zodat voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen.
- Er is een verluchtingsrooster in de betrokken ruimte waarlangs voldoende verse buitenlucht binnenkomt of waarlangs de vervuilde of vochtige lucht wordt afgevoerd.
- Functionerende ventilatoren die de lucht via een rooster in muur, plafond of raam gedurende een bepaalde tijd afvoeren (timerfunctie gekoppeld aan de lichtschakelaar bijvoorbeeld).
- De woning is uitgerust met een functionerend ventilatiesysteem.

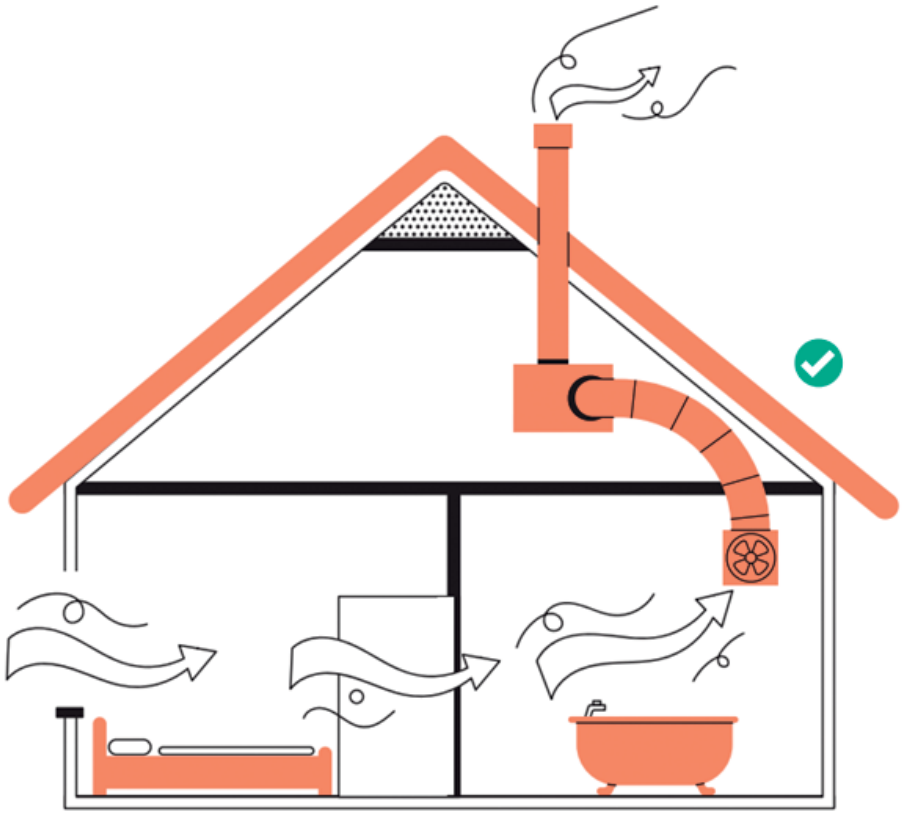
Optimaal ventileren en verluchten kan in eerste instantie via ramen en deuren door:

- Een buitenraam dat kan opengezet worden in draai- of kiepstand.
- Buitendeuren met een opengaand raamdeel dat op veilige wijze kan openstaan. Het slot is daarbij niet bereikbaar van buitenaf.
- Buitendeuren die uitkomen op een afgesloten privédeel van de woning, zoals een afgesloten binnenplaats of balkon.
- Een lichtkoepel kan ook als verluchting van het lokaal dienst doen als er geen andere mogelijkheid is en de nodige voorzieningen aanwezig zijn om de koepel te kunnen openen en sluiten (bedieningsstang, sluitwerk, elektrische bediening).

Enkel het verluchten van de woning via ramen en deuren zal soms niet volstaan. Daarom kan bijkomende ventilatie worden bewerkstelligd door middel van roosters of een mechanisch ventilatiesysteem. Een mechanisch ventilatiesysteem waarbij de vervuilde lucht wordt afgevoerd en zuivere lucht de woning binnenkomt is echter behoorlijk duur en kost tussen de € 2.500 tot € 8.000.

Mechanisch ventilatiesysteem type D

Het voorzien van raam- of muurroosters is een goedkopere oplossing. Via deze toevoerroosters kan de lucht binnenkomen via de 'droge' ruimtes zoals de woonkamer, slaapkamers. Via doorstroomopeningen kan de lucht verder circuleren naar de 'natte' ruimtes zoals de keuken, badkamer en toiletten. De vervuilde of vochtige lucht wordt afgevoerd door een ventilator.



Bron: SOLVA

Voor dergelijke roosters gelden enkele vereisten:

- Het rooster staat rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht.
- De toevoer of afvoer over een lang traject heeft over de volledige lengte van de buis een voldoende diameter om eventuele drukverliezen op te vangen.
- Om te weten hoe groot de netto doorstroomopeningen (niet voor de totale maat van het rooster) van roosters moeten zijn, kunnen volgende afmetingen gebruikt worden:
  - Luchttoevoer in woonlokalen: minstens 10 cm² per m² vloeroppervlakte.
  - 70 cm² of diameter 100 mm voor WC's.
  - 140 cm² of diameter 150 mm voor gesloten keukens en badkamers.
  - 210 cm² of diameter 170 mm voor open keukens.

Muurrooster in badkamer

Informeer de toekomstige huurder bij aanvang van het huurcontract goed over het gebruik van het ventilatiesysteem en over het voldoende verluchten van de ruimtes.

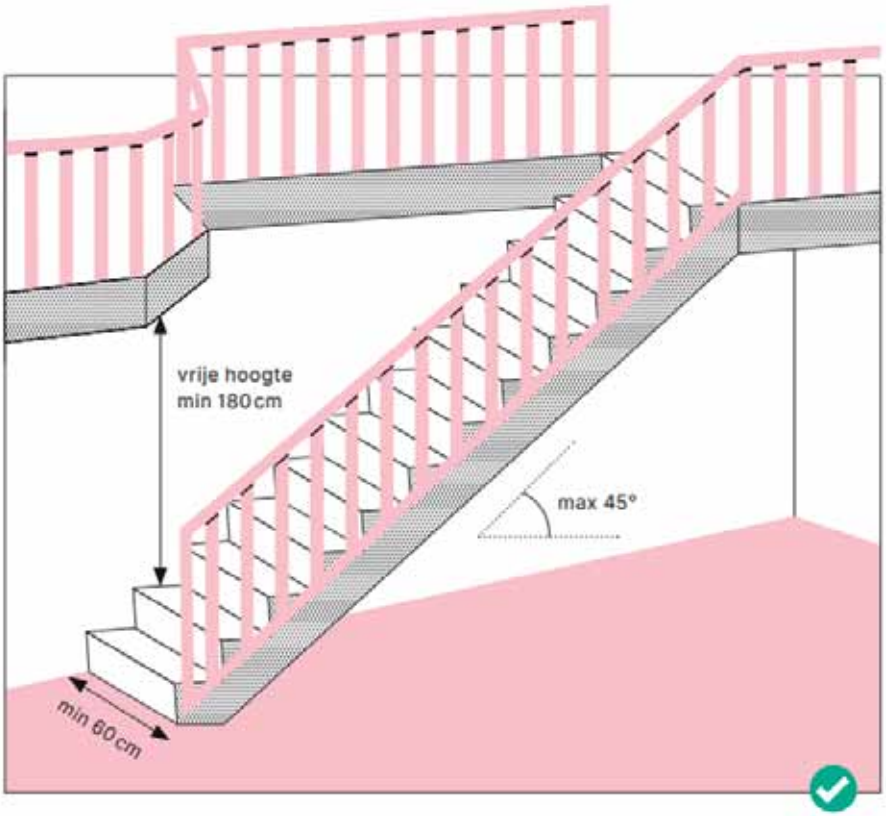
6. TRAPPEN EN BORSTWERING

Trappen en borstwering zijn onderhevig aan bepaalde voorschriften, daar de afwezigheid van conforme trappen en borstwering een veiligheidsrisico vormen en ernstige letsels kunnen veroorzaken.

6.1. Minimumvereisten voor trappen

De minimumvereisten voor trappen zijn als volgt:

- Alle onderdelen van de trap (treden, leuning, bekleding) dienen voldoende stevig te zijn, in goede staat te zijn en één geheel te vormen.
- Alle treden, inclusief deze boven- en onderaan de trap, zijn gelijkmatig verdeeld.
- De breedte van de trap is minimaal 60 cm.
- De trap is niet steiler dan 45°.
- De trap beschikt overal over een vrije hoogte van 180 cm.
- De trap beschikt minstens over 1 handgreep. Deze handgreep of leuning loopt door over de hele lengte van de trap.
- Indien er valgevaar is (ter hoogte van de overloop e.d.), moet de trap over een balustrade of borstwering beschikken.



Bron: SOLVA

Voor trappen die niet naar een woonruimte leiden, gelden enkele uitzonderingen. Dit zijn bijvoorbeeld trappen die leiden naar de zolder of naar de kelder:

- De breedte van de trap mag minder dan 60 cm zijn.
- De trap mag steiler zijn dan 45°.
- De trap moet niet overal beschikken over een vrije hoogte van 180 cm.

Conforme trap met trapleuning

Keldertrap zonder leuning

Gebroken treden

6.2. Minimumvereisten voor trapleuningen en borstweringen

Op elke plaats waar er een potentieel valgevaar bestaat, zoals bij overlopen, trappen, niveauverschillen, moet een borstwering de kans op vallen verhinderen. Trapleuningen en borstweringen dienen aan volgende voorwaarden te voldoen:

- Ze moeten verankerd te zijn in de ruwbouwconstructie.
- De onderste helft is niet makkelijk te beklimmen.
- Eventuele openingen onderaan en in de bovenste helft zijn klein, zodat niemand er doorheen kan kruipen.
- Indien aan alle voorgaande vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm.
- Indien een deel van de borstwering uit een makkelijk bereikbaar en stabiel vlak bestaat, dan wordt de nodige hoogte vanaf dat vlak beschouwd.

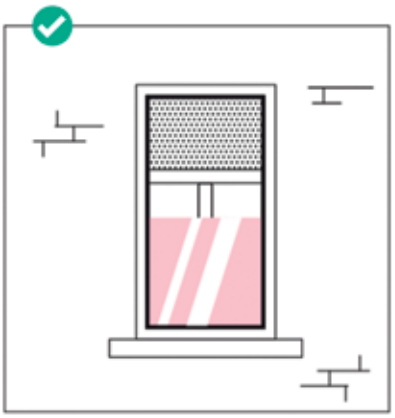
6.3. Borstwering bij lage ramen

Onderzijde raam tot vloer is <75 cm en er is geen borstwering aanwezig.

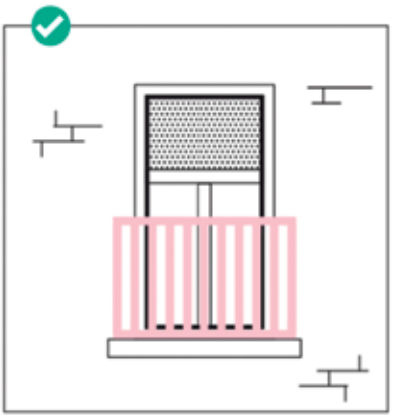
Bij ramen vanaf het eerste verdiep waarvan de onderzijde zich op minder dan 75 cm van de vloer bevindt en lage ramen en deuren die toegang geven tot een plat dak waarvan de dakrand zich op minder dan 2 m van het raam of de deur bevindt, dienen extra maatregelen te worden genomen. Een borstwering rond het plat dak of aan het lage raam is in deze gevallen noodzakelijk. Ramen of deuren die toegang geven tot een balkon of terras met een balustrade hebben geen bijkomende borstwering nodig.

Dergelijke borstwering dient aan volgende voorschriften te voldoen:

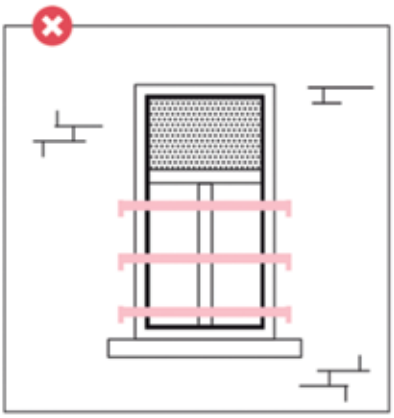
- De borstwering is minstens 75 cm hoog, gemeten vanop de vloer of vanop het raamtablet indien dit breed en makkelijk bereikbaar is.
- De borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie.
- De onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen.
- Eventuele horizontale openingen in de borstwering zijn kleiner dan 18 cm, zodat niemand er doorheen kan kruipen.
- Eventuele verticale openingen in de borstweringen zijn kleiner dan 11 cm, zodat kinderen er met hun hoofd niet in kunnen vastraken.



De glazen borstwering is minimaal 75 cm hoog



De borstwering is hoog genoeg en de verticale openingen in de borstweringen zijn <11cm



Horizontale openingen zijn >18 cm en de borstwering is beklimbaar

7. TOEGANKELIJKHEID VAN DE WONING

Er gelden enkele voorschriften op het gebied van privacy, veiligheid en toegankelijkheid van de woning. Zo moet er steeds toegang tot de woning mogelijk zijn vanuit een gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein. Het is niet voldoende dat de woning enkel kan worden betreden via een andere woning of handelsruimte. Anderzijds dient de woning niet als een toegang tot een andere woning.

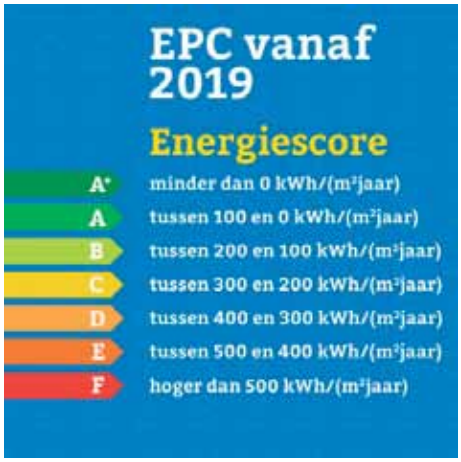
Verder dienen alle (gemeenschappelijke) trappen, terrassen, balkons, platte daken die bij de woning horen op een veilige manier toegankelijk te zijn en te beschikken over de nodige borstwering, handgrepen en leuningen (zie infra punt 2.6.). Bovendien dienen alle gemeenschappelijke lokalen, opritten, toegangen en tuinen op een veilige manier bereikbaar te zijn. Ook bijgebouwen die niet voor bewoning bedoeld zijn, zoals bergingen en garages, zijn veilig toegankelijk.

In het kader van diefstalpreventie, moet de woning voldoende kunnen worden afgesloten. De sloten van de woning dienen in een goede staat te verkeren. De bewoner beschikt over de nodige sleutels om de woning te vergrendelen. De ramen moeten langs de binnenzijde kunnen worden afgesloten. Tot slot beschikt de woning over een brievenbus en een bel. In functie van de privacy en veiligheid is het nodig dat de bewoner de mogelijkheid heeft om post persoonlijk te ontvangen en dat bezoekers zich persoonlijk kunnen aanmelden.

Slotvaste voordeur met deurbel

Raam kan van binnenuit geopend en afgesloten worden

8. EPC-ATTEST



Een energieprestatiecertificaat of EPC-attest is verplicht bij de verhuur of verkoop van een woning. Een EPC informeert de huurders of kopers over de energiezuinigheid van de woning. Het is verplicht om in advertenties (online, op affiche, in zoekertjes, via een makelaar, ...) het EPC te vermelden met de energiescore of het EPC-label (A+ tot F).

Het EPC-attest is 10 jaar geldig en dient te worden opgemaakt door een energiedeskundige type A.

8.1. Welke info bevat het EPC-attest?

Naast een energiescore bevat het EPC nog volgende gegevens:

- Administratieve gegevens (certificaatnummer, adres, type woning en foto van de woning).
- De energiescore. Deze wordt op een kleurenbalk weergegeven en geeft een indicatie van de energieprestatie van de woning (hoe lager, hoe beter).
- Gegevens van de energiedeskundige en een handtekening (wettelijk verplicht).
- Details over geconstateerde energieverliezen (langs muren, ramen, vloer, deuren en vensters) en energieverliezen via de verwarmingsinstallatie.
- Adviezen van de energiedeskundige omtrent energiebesparende maatregelen die in de woning wenselijk zijn. Deze maatregelen zijn niet verplicht maar alleen bedoeld als raadgeving.
- Een overzicht van getallen (isolatiewaarde van de materialen) zoals die door de deskundige in de berekeningssoftware zijn ingevoerd.

8.2. Hoe gaat een EPC-onderzoek in zijn werk?

Het contacteren van een energiedeskundige die bevoegd is voor het opmaken van een EPC-attest kan via de online zoekmodule (https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/lijst-energiedeskundigen-type-a). Deze lijst bevat energiedeskundigen type A die voldoen aan de erkenningsvoorwaarden en wordt bovendien maandelijks geactualiseerd.

De energiedeskundige doet de nodige vaststellingen tijdens een plaatsbezoek. Hij kijkt naar de isolatie-materialen, de ramen, de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie ... en verwerkt de vaststellingen in een softwareprogramma van de overheid.

Naast de elementen die visueel waar te nemen zijn, baseert de energiedeskundige zich op bewijsstukken die de aanwezigheid van isolatie, bepaalde materialen of toestellen kunnen staven.

De opmaak van een EPC neemt meestal ongeveer een halve dag in beslag.

8.3. Hoeveel kost een EPC?

Er is geen vaste kostprijs voor een EPC. De prijs hangt af van de complexiteit van het gebouw en de verplaatsingskosten van de energiedeskundige. Het is aangewezen om de prijs en kwaliteit van verschillende energiedeskundigen te vergelijken. Je kan als verhuurder de kostprijs van het EPC niet inbrengen in de belastingaangifte.

8.4. Wat als er geen EPC beschikbaar is?

Het VEKA (Vlaams Energie- en Klimaat Agentschap) voert door middel van steekproeven controles uit of er een geldig EPC aanwezig is en of het EPC correct werd opgemaakt. Bij het ontbreken van een EPC, wordt de eigenaar van de woning aangeschreven. De eigenaar kan daarop schriftelijk zijn argumenten indienen. Na evaluatie van de argumentatie, kan er een boete tussen de € 500 tot € 5000 worden opgelegd.

9. ROOKMELDERS

Er geldt sinds 1 januari 2020 een rookmeldersverplichting voor alle woningen in het Vlaamse gewest. Concreet houdt de verplichting in dat op elke verdieping van een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) er minstens één rookmelder moet aanwezig zijn die voldoet aan de norm NBN EN 14604. Bij kamerwoningen moet er in de kamer zelf een rookmelder aanwezig zijn.

Zowel een type met vervangbare batterij als een type voorzien van een niet-vervangbare batterij komt in aanmerking. Een type met niet-vervangbare batterij met een levensduur van 10 jaar wordt aangeraden. Rookmelders van het ionische type zijn verboden. Dergelijke rookmelders mogen al enkele jaren niet meer verkocht worden. Bij voorkeur kies je rookmelders voorzien van een testknop.

Het ontbreken van voldoende rookmelders wordt in het technisch verslag gecategoriseerd als een gebrek van categorie II en heeft de ongeschiktheid van de woning tot gevolg. Het behoort tot de opdracht van de verhuurder om voldoende rookmelders te voorzien. De huurder is echter verantwoordelijk om (indien het een toestel met batterijen betreft) de batterijen tijdig te vervangen.

9.1. Waar rookmelders plaatsen?

Gezien het niet zo eenvoudig is te weten waar er best rookmelders worden geplaatst, kan onderstaande afbeelding je wat wegwijs maken.

Bron: Wonen Vlaanderen

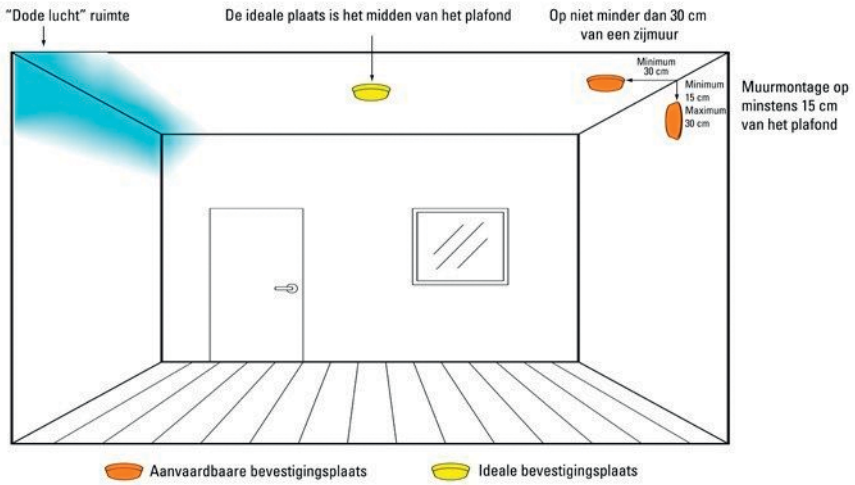
9.2. Plaatsen waar je best wel een rookmelder plaatst

- in de hal of de traphal op elk bewoond niveau van de woning, alsook in de kelder en op zolder (indien 'dagelijks bruikbaar' en vlot toegankelijk);
- op de overloop die toegang verleent tot de slaapkamers (zo dicht mogelijk bij de slaapkamers) en de inkomhal die de hoofdingang verbindt met de rest van de wooneenheid;
- in de slaapkamers en de woonkamer.

9.3. Plaatsen waar je beter geen rookmelder plaatst

- in ruimtes van de woning waar rook, stoom of stof aanwezig is (bv. garage, keuken, verwarmings-lokalen, badkamer,...). Als er in deze ruimten brandrisico bestaat, wordt de rookmelder best geïnstalleerd net buiten de ruimte;
- nabij een open raam, een ventilatieopening, een mechanische ventilator of daar waar het veel warmer is dan in de rest van het lokaal, zoals boven een radiator of een ander verwarmingstoestel;
- Voor een deur van de keuken of badkamer.

De rookmelder hang je best ook niet om het even waar in de ruimte. Zorg ervoor dat je hem tegen het plafond bevestigt en dat minimaal 30 cm van een muur of hoek en ver genoeg uit de tocht of van een mechanische ventilatie. Voorzie extra rookmelders buiten de kamers in de mogelijke vluchtroute om aan een brand te ontkomen.



Aangewezen plaatsing van de rookmelder.
Bron: Technisch Handboek Woningkwaliteit - Wonen Vlaanderen

10. DE CHECKLIST

Het is raadzaam om zelf eerst na te gaan waar mogelijke gebreken in de woning zich kunnen manifesteren. Via onderstaande checklist kan je alle ruimtes in de woning doorlopen en aanduiden waar er nog zaken niet in orde zijn. Deze lijst is louter indicatief en dient enkel om zelf een eerste check te doen. Bij twijfel kan je steeds terecht bij de dienst Wonen. Wanneer je na het doorlopen van de lijst aanvoelt dat jouw huurwoning voldoet, kan je het conformiteitsonderzoek aanvragen.

Indien je bij het omschreven onderdeel geen gebreken opmerkt, zet een kruisje bij het groene huisje. Indien je bij het omschreven onderdeel wel een gebrek ziet, zet dan een kruisje bij het rode huisje. Het is aangewezen deze gebreken eerst in orde te brengen alvorens een conformiteitsattest met bijhorend onderzoek aan te vragen.

10.1. Buitenkant van de woning

Het dak		
Het dak is voldoende geïsoleerd.		
De structuur van het dak is niet aangetast. Als de balken van het dak aangetast zijn, wijst dit op mogelijke problemen. Buigt de nok van het dak door dan is er sprake van structurele problemen.		
De dakbedekking van het (platte) dak is in goede staat.		
Er ontbreken geen dakpannen of leien.		
De schouw brokkelt niet af en dreigt niet om te vallen.		
Er zijn geen scheuren in de schouw.		
De dakgoten zijn in goede staat.		
Regenafvoeren zijn vrij van bladeren en mos.		

Ramen en deuren		
Er is overal dubbel glas aanwezig.		
De ramen en deuren sluiten goed af.		
De ramen zijn in goede staat en zijn niet rot.		
De woning is slotvast.		
De woning is veilig en rechtstreeks toegankelijk. Als je eerst een andere woning moet doorkruisen om aan je eigen woning te komen, is ze niet rechtstreeks toegankelijk.		
De woning beschikt over een eigen brievenbus en deurbel.		

De gevel		
Er zijn geen scheuren of vervormingen in het gevelvlak.		
Er zijn geen loszittende elementen aan de gevel.		

10.2. Binnenkant van de woning

Elektriciteit		
In ieder woonlokaal is er minstens 1 stopcontact en 1 lichtpunt aanwezig.		
Alle stopcontacten en lichtschakelaars zijn goed bevestigd en hebben een afdekplaatje.		
In de keuken zijn de stopcontacten geaard en zijn er 2 ter hoogte van het aanrecht.		
In de badkamer is er een spatwaterdicht verlichtingsarmatuur.		
In de badkamer staat een wasmachine/droogkast op min. 60 cm van het bad/douche.		
De zekeringskast is afsluitbaar en er is minstens één differentieel of verliesstroom-schakelaar voorzien.		
Grote huishoudtoestellen (wasmachine, diepvries, boiler ...) zijn aangesloten op een geaard stopcontact.		

Verwarming		
In een ruimte die verwarmd wordt met een kachel is er een verluchtingsrooster voorzien (niet afsluitbaar en onderaan de muur).		
Er is in 1 leefruimte minimum 1 verwarmingstoestel voorzien. In de badkamer is verwarming niet verplicht.		
Er is een verluchtingsrooster in de ruimte aanwezig waar er zich een gasgeiser type B (open toestel) bevindt.		

Gasinstallatie		
Het gasfornuis en de gaskachel is aangesloten met de correcte flexibele darm, namelijk een type RHT (bestand tegen hoge temperatuur), voorzien van het label AGB/BGV. Kijk na of dit label vermeld wordt op de slang of de verpakking ervan. Zwarte, rubberen slangen zijn niet toegelaten.		
De gaskraan is bereikbaar voor de bewoner.		

Rookmelder		
Er is 1 rookmelder per bouwlaag aanwezig.		

Vocht in de woning		
De kelder staat droog.		
Op het gelijkvloers hebben de muren geen last van opstijgend vocht.		
De vrijstaande buitengevels hebben geen last van doorslaand vocht.		
In de badkamer is er geen schimmelvorming op muren en plafonds.		
In woonlokalen is er geen schimmelvorming op muren en plafonds.		
Regenafvoeren zijn vrij van bladeren en mos.		

Woonkamer		
Er is een opengaand raam om de woonkamer te verluchten.		
Er is voldoende natuurlijke verlichting.		
De vloerbedekking is niet beschadigd.		
De plafondafwerking is niet beschadigd.		
De muurafwerking is niet beschadigd.		

Slaapkamer		
Er is een opengaand raam om de slaapkamer te verluchten.		
Er is voldoende natuurlijke verlichting.		
De vloerbedekking is niet beschadigd.		
De plafondafwerking is niet beschadigd.		
De muurafwerking is niet beschadigd.		

Keuken		
Er is een opengaand raam om de keuken te verluchten.		
Het water uit de gootsteen moet drinkbaar zijn.		
De gootsteen is voorzien van koud en warm water.		
De gootsteen is voorzien van een geurafsnijder (sifon).		
De keuken heeft een minimum vrije hoogte van 180 cm.		

Badkamer		
Het water in de badkamer moet drinkbaar zijn.		
Het bad of de douche is voorzien van warm en koud water.		
Er is voldoende verluchting.		
De vloerbedekking is niet beschadigd.		
De badkamer heeft een minimum vrije hoogte van 180 cm.		
Het toilet is in goede staat en werkt naar behoren.		
Het toilet is afgescheiden van een ander woonlokaal.		
De badkamer is vorstvrij.		
De muurafwerking is niet beschadigd.		
De plafondafwerking is niet beschadigd.		

DEEL III: VERHUUR VIA HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Je kan ervoor kiezen om de woning niet zelf te verhuren, maar de verhuring kosteloos over te laten aan een sociaal verhuurkantoor.

1. Wat is een SVK?

SVK's zijn erkend door de Vlaamse overheid. Concreet nemen zij private woningen in huur en verhuren ze deze door aan personen of gezinnen voor wie het moeilijk is op de gewone private huurmarkt een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te vinden. Als verhuurder ontvang je maandelijks de huurprijs en blijf je genieten van alle rechten zoals geformuleerd in het Vlaams Woninghuurdecreet en de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. Wat doet een SVK?

Verhuren via het SVK betekent voor de eigenaar een maximale ontzorging zowel vóór als tijdens de periode van verhuring:

- Ze zorgen voor een huurder en de opmaak van de huurovereenkomst.
- Ze staan in voor de opmaak van de plaatsbeschrijving en administratieve handelingen.
- Ze waken over de inning van de huurgelden bij de huurder en betalen stipt aan de verhuurder, ook op momenten dat de woning niet verhuurd is of de huurder niet betaalde.
- Ze organiseren eventuele herstellings- en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van de huurder.
- Ze ondersteunen de huurder in hun rechten en plichten.
- Ze houden toezicht op het onderhoud van de woning en verbinden zich ertoe de woning na beëindiging van de huurovereenkomst in dezelfde staat als bij aanvang terug te geven aan de verhuurder (rekening houdende met normale slijtage).

3. Kosteloze dienstverlening en financiële voordelen

Het SVK vraagt voor hun dienstverlening geen commissieloon, maar enkel een billijke huurprijs. Dit betekent dat de huurprijs iets minder hoog zal zijn dan op de reguliere private huurmarkt.

Een andere voorwaarde is dat de woning beschikt over een conformiteitsattest. Wie als eigenaar een woning verhuurt via het SVK kan in aanmerking komen voor verschillende premies om de woning helemaal conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te renoveren en te herstellen:

- Vlaamse Renovatiepremie (vanaf oktober 2022 'Mijn Verbouwpremie'): Meer info via https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-renovatiepremie https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie
- Huur- en isolatiepremie: Meer info via https://www.vlaanderen.be/huur-en-isolatiepremie
- Vlaamse Aanpassingspremie: Meer info via https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-aanpassingspremie-om-de-woning-aan-te-passen-aan-een-oudere-bewoner

Bovendien wordt voor verhuurders die verhuren met het SVK een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing toegekend. Meer info via https://www.vlaanderen.be/verminderd-tarief-van-de-onroerende-voorheffing-voor-sociale-huisvesting#acelzv-1

4. Voordelen voor de eigenaar

Naast de vermindering op de onroerende voorheffing en de verschillende renovatiepremies, brengt verhuren via het SVK tal van voordelen met zich mee:

- Er is een geregistreerd hoofdhuurcontract van 9 jaar.
- Er zijn gegarandeerde huuropbrengsten.
- Langdurige leegstand van de woning en de bijbehorende leegstandsheffing wordt vermeden.
- Er is enkel een belasting op het kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten.
- Er is geen risico op langdurige en lastige gerechtelijke procedures.
- Je hebt de garantie dat je de woning op het einde van de overeenkomst weer in de oorspronkelijke staat terugkrijgt (rekening houdend met de normale slijtage).
- Er is een technisch team aanwezig dat advies verleent bij renovatiewerken en kleine herstellingen opvolgt.
- Er is huurdersbegeleiding voorzien voor de huurders.
- Je kan als eigenaar rekening op de expertise van een professionele partner.

5. Werkingsgebied Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare

Het Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare VZW is werkzaam in Roeselare en de gemeenten Ardooie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede en Staden.

6. Procedure inhuurname

Een nieuwe inhuurname van een woning, appartement of studio bij het Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare verloopt als volgt:

1. De prospectiemedewerker brengt een bezoek aan de woning. Tijdens dit bezoek wordt een inschatting gemaakt van de staat van de woning in het kader van de vereisten om te voldoen aan de voorschriften zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. Na het plaatsbezoek ontvang je een intentieverklaring met een overzicht van de noodzakelijke attesten, de vastgestelde opmerkingen met advies alsook een richtprijs van de huur.

3. Als je akkoord gaat voor een verdere samenwerking met het SVK dien je de intentieverklaring te ondertekenen.

4. Doorheen de periode van renovatie- of aanpassingswerken kan je beroep doen op het SVK voor advies.

5. Bij oplevering van de werkzaamheden voert het SVK een laatste controle uit alvorens het dossier over te maken bij de gemeente waar het pand gelokaliseerd is. Binnen de twintig dagen wordt door de Dienst Wonen een conformiteitsonderzoek uitgevoerd in het kader van het afleveren van het conformiteitsattest.

6. Als de woning conform wordt bevonden, wordt de lijst met kandidaat-huurders aangeschreven. Er wordt tevens een plaatsbeschrijving en een hoofdhuurcontract opgemaakt en ondertekend.

7. Uiterlijk twee maanden na de ondertekening van het hoofdhuurcontract zal de betaling van de huurgelden worden opgestart (los van het feit of de woning dan al doorverhuurd is of niet).

DEEL IV: PREMIES

Indien je als eigenaar-verhuurder dient te investeren om de woning conform te maken, kan je voor bepaalde werken premies aanvragen. Voor alle info over stedelijke premies en premies van andere overheids-instanties, kan je terecht in onze premiegids via https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/Premiegids%202022.pdf

NUTTIGE ADRESSEN

Dienst Wonen Roeselare

Delaerestraat 41
8800 Roeselare
Tel. 051 26 22 60
E-mail: wonen@roeselare.be
Meer info via: www.roeselare.be

Postadres
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Openingsuren

Maandag	8.30u tot 12.00u (enkel op afspraak)
	13.30u tot 17.00u (enkel telefonisch)
Dinsdag	8.30u tot 12.00u (enkel op afspraak)
	13.30u tot 17.00u (enkel telefonisch)
Woensdag	8.30u tot 12.00u (enkel op afspraak)
	13.30u tot 17.00u (enkel telefonisch)
Donderdag	8.30u tot 12.00u (enkel op afspraak)
	13.30u tot 17.00u (enkel telefonisch)
Vrijdag	8.30u tot 12.00u (enkel op afspraak)
	13.30u tot 15.00u (enkel telefonisch)

Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare

Noordhof 2A
8800 Roeselare
Tel. 051 35 68 86
E-mail: info@svkregioroeselare.be
Vrijblijvende info voor nieuwe verhuurders: prospectie@svkregioroeselare.be
Meer info via: www.svkregioroeselare.be

Online contactformulier: https://www.svkregioroeselare.be/verhuren-woning-contacteer-ons.asp

Registratiekantoor (voor Roeselare)

Je kan het huurcontract registreren via My Rent: https://financien.belgium.be/myrent

Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
RZ-Kantoor - Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2
Tel. 02 57 257 57
E-mail: rzsj.kantoor.kortrijk2@minfin.fed.be

Correspondentieadres (voor briefwisseling)
Gaston Crommenlaan 6 Bus 421
9050 Ledeberg

Verenigde eigenaars

De Verenigde Eigenaars (voorheen het Algemeen eigenaarssyndicaat) verleent eigenaar-verhuurders info en juridisch advies over de huurwetgeving.
Na lidmaatschap kun je via de telefoon advies krijgen. Advies op het kantoor in Kortrijk enkel mogelijk na afspraak: Tel. 02 880 60 25.

Kantoor Kortrijk
Verenigde Eigenaars p/a
Piette & Partners
Casinoplein 6, 8500 Kortrijk
Meer info via: www.ve-pr.be

Openingsuren: Verkoop van documenten op werkdagen van 9.00u tot 12.00u en van 13.30 tot 16.30 u.
Afspraak met een jurist: Woensdag van 9.30u tot 11.30u (afspraak maken via tel. 02 880 60 25)

Wonen West-Vlaanderen

Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93
8200 Brugge
Tel. 1700 (gratis)
E-mail: wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be
Meer info via: www.wonenvlaanderen.be