

KWALITEITSVOL

VERHUREN

Doe de
zelf-check



Naar een verplicht
conformiteitsattest
voor huurwoningen



Woningkwaliteit

Iedereen heeft recht op een kwaliteitsvolle woning. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimale kwaliteitseisen. Deze woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

De normen hebben betrekking op:

- de structurele stabiliteit van het gebouw
- veiligheidsaspecten (bv. brandveiligheid, elektrocutiegevaar, CO-gevaar, toegankelijkheid)
- gezondheidsaspecten (bv. natuurlijke verlichting en ventilatie, drinkbaar water)
- een minimum aan comfort (bv. sanitair, kookgelegenheid, correcte afwerking, ruimte, respect voor privacy)
- een minimum aan isolatie.

→ ***Met deze brochure willen we jou als eigenaar/verhuurder op weg helpen om een kwaliteitsvolle woning te verhuren.***

Een prioriteit

In Lier is de vraag naar betaalbare en kwaliteitsvolle woningen groot. Om haar huurmarkt te versterken maakt de stad Lier van woningkwaliteit een prioriteit. Elke huurwoning moet beschikken over een geldig conformiteitsattest. Dit attest bevestigt dat de woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd.



Meer info hierover vind je op www.lier.be/woningkwaliteit

Wat is de zelf-check?

Wil je zelf nagaan waar zich mogelijk gebreken in je woning voordoen? Dat kan via een zelf-check. Zo spoor je zelf ernstige tekortkomingen op en kan je die verhelpen voor je een conformiteitsattest aanvraagt. In deze brochure zetten we enkele vaak voorkomende gebreken aan woningen op een rijtje. Je kan je woning doorlopen met de zelf-check bij de hand en aanduiden wat wel of niet in orde is en welke problemen om actie vragen. De toelichting en foto's helpen je op weg om een inschatting te maken.

De zelf-check is gebaseerd op de Vlaamse wetgeving rond woningkwaliteit. Let wel: deze zelf-check is een indicatief hulpmiddel om de woning te controleren. Het is een selectie van veelvoorkomende gebreken die aanleiding kunnen geven tot een ongeschiktheidsverklaring. Zeker niet alle mogelijke gebreken worden benoemd. Het technisch verslag dat de woningcontroleur gebruikt bij een conformiteitsonderzoek is dan ook een stuk uitgebreider. Om een vollediger beeld te krijgen van de kwaliteit van je woning kan je de woningkwaliteitswijzer raadplegen via **woningpas.vlaanderen.be/web/woningkwaliteit**

**Twijfel je hoe je de regels moet interpreteren?
Dan kan je steeds advies vragen aan
het team Wonen van de stad Lier.**

Stadskantoor, Paradeplein 2 bus 1, 2500 Lier
tel. 03 8000 300
wonen@lier.be

Woninggrootte

De totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt minimaal 18 vierkante meter.* Hiervoor tellen enkel de woonlokalen mee: dit zijn de leefruimte(s), keuken en slaapkamer(s), niet de sanitaire ruimte(s), circulatieruimte of berging. Onder bepaalde voorwaarden kan een badkamer meegeteld worden. De oppervlakte wordt berekend met de afmetingen binnen de muren.

De norm geldt voor eengezinswoningen, appartementen en studio's. Voor kamerwoningen, waarbij bepaalde voorzieningen (zoals keuken of badkamer) gedeeld worden, gelden specifieke regels.

De woonlokalen (leefruimtes, keuken, slaapkamers) die meetellen in deze berekening hebben een minimale plafondhoogte van 220 centimeter. Ook hier gelden er een paar uitzonderingen, zoals 180 centimeter bij hellende daken.

(*) Let op: de oppervlakte van de woning moet ook voldoen aan de geldende stedenbouwkundige regels.

➔ *De vloeroppervlakte van de leefruimte(s), keuken en slaapkamer(s) samen bedraagt minimaal 18 m²*



➔ *Deze woonlokalen hebben een plafondhoogte van minimaal 220 cm*



Veiligheid en toegankelijkheid

Borstwering

Een veilige borstwering verhindert vallen bij een trap-opening, terrassen en lage ramen. Veilig betekent niet alleen voldoende hoog, maar ook dat de borstwering stevig bevestigd is, geen grote openingen heeft (waar iemand doorheen kan kruipen) en zich niet leent tot beklimmen.

Bij opengaande ramen op de verdieping is een (bijkomende) borstwering vereist indien het raamtablet zich op minder dan 75 centimeter boven het vloerniveau bevindt. Anders bestaat het risico dat een bewoner uit het raam valt.

Meer informatie en regelgeving over correcte borstweringen vind je terug op www.wtcb.be (Wetenschappelijk en Technisch centrum voor het Bouwbedrijf).



Terras met veilige borstwering

- ➔ ***De hoogte van de borstwering bedraagt minimaal 75 cm ten opzichte van het vloerniveau. De borstwering verhindert vallen en beklimmen.***



Laag raam op de verdieping met een bijkomende borstwering.

In dit voorbeeld zijn extra stangen voorzien om te vermijden dat iemand onder de borstwering door kan kruipen.

Wanneer deze afstand kleiner is dan 75 cm, moet een bijkomende borstwering voorzien worden.

Trappen

Een trap is veilig wanneer hij niet gevoelig steiler is dan 45 graden en een stevige leuning over de volledige lengte heeft. Aan de overloop bovenaan de trap moet een borstwering aanwezig zijn. Anders bestaat er een valrisico.

→ **De hoofdkraan van de wateraansluiting, gaskraan en verdeelkast van de elektriciteit zijn steeds bereikbaar voor de bewoners.**



Aansluiting van nutsvoorzieningen

Bewoners moeten steeds toegang hebben tot de hoofdkraan van zowel water als gas (meestal voorzien aan de meters) en de verdeelkast van de elektriciteit. In geval van een lek in het pand kan zo de toevoer afgesloten worden. Meters die in een onderwater gelopen kelder staan, zijn niet veilig toegankelijk.

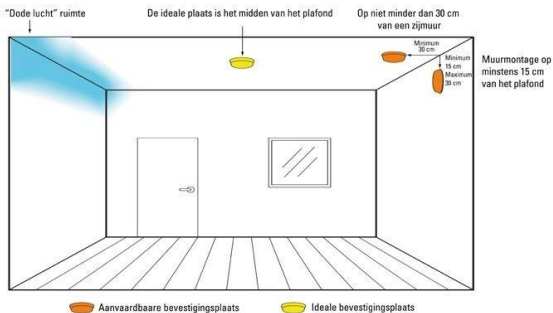
→ **De trap is niet gevoelig steiler dan 45° en heeft een stevige leuning en borstwering.**



Onveilige trap omdat iemand onder de leuning door kan vallen. Bovendien ontbreekt de leuning onderaan.

BRAND veiligheid

Rookmelders zijn in elke woning verplicht, dus ook in huurwoningen. Concreet betekent dit dat er op elke verdieping een rookmelder moet hangen, ook in de kelder of op zolder indien deze vlot bereikbaar zijn en zeker wanneer er technische installaties aanwezig zijn. De ideale plaats om een rookmelder te bevestigen is aan het plafond op minimaal 30 centimeter van de muur.



 Richtlijnen voor de plaatsing van rookmelders.
© FirstAlert

➔ **Op alle verdiepingen is er een rookmelder voorzien, ook op zolder of in de kelder bij technische installaties.**



ELEKTRISCHE installaties

Differentieelschakelaars

Elke woning moet over een differentieel- of verliesstroomschakelaar van 300 mA beschikken. Daarnaast wordt de elektriciteitskring naar vochtige ruimtes zoals de badkamer aangesloten op een tweede differentieelschakelaar van 30 mA. De schakelaar zal bij een lek de installatie uitschakelen en zo elektrocutie vermijden.

Een differentieelschakelaar kan je herkennen aan de testknop en de vermelding van 300 of 30 mA.



Elektriciteitskast met differentieelschakelaars



➔ **De woning heeft een hoofddifferentieel-schakelaar van 300 mA en een differentieel-schakelaar van 30 mA voor de vochtige kring.**





→ *Alle onderdelen die elektriciteit geleiden zijn goed afgeschermd. Stopcontacten en lichtschakelaars zijn stevig bevestigd.*



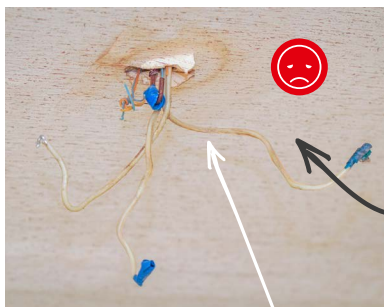
Loszittend stopcontact met blootliggende geleiders

Afscherming van geleidende onderdelen

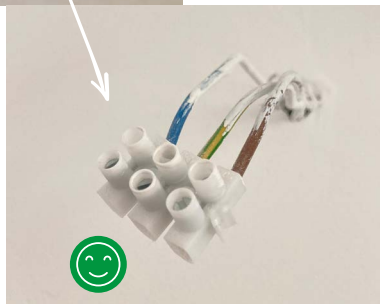
Bij loszittende stopcontacten of lichtschakelaars loop je het risico om geleidende onderdelen (elektriciteitsdraden zonder behuizing) aan te raken, wat het gevaar op elektrocutie verhoogt.

Ook in de verdeelkast mogen geleidende delen niet aanraakbaar zijn.

Lichtpunten die niet voorzien zijn van een lichtarmatuur moeten worden afgesloten met een kroonsteentje.



Onveilige elektrische geleiders zonder kroonsteentje.



Elektrische geleiders van een ongebruikt lichtpunt die veilig afgesloten zijn met een kroonsteentje.

Stopcontacten

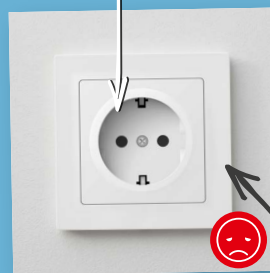
Gearde stopcontacten zijn de veiligste optie, zeker in de keuken en voor huishoudtoestellen (wasmachine, diepvriezer, strijkijzer, waterkoker, ...). Belangrijk is dat de aanwezige aardingspin ook aangesloten is, anders ontstaat een vals gevoel van veiligheid. Dit wordt met een meettoestel gecontroleerd bij de elektriciteitskeuring. Oudere stopcontacten met randaarding zijn verboden.

In de keuken moeten er minstens twee gearde stopcontacten zijn bij het aanrecht. Vaste toestellen zoals een oven hebben hun eigen gearde stopcontact. Een opzetstuk of gemonteerde stekkerdoos komt niet in aanmerking omwille van het risico op overbelasting, wat tot kortsluiting kan leiden.

→ *In de woning bevinden zich voldoende gearde stopcontacten. Bij het keukenaanrecht zijn er minstens twee voorzien.*



Stopcontact met penaarding



Verboden stopcontact met randaarding

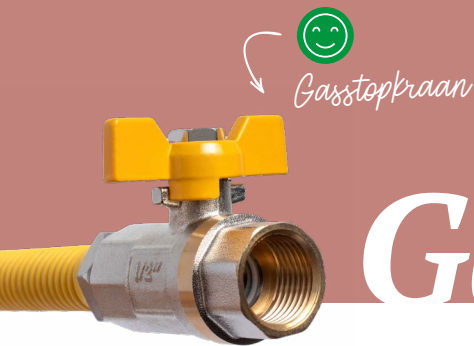
→ *In een zone van 60 cm rondom de douche of het bad bevinden zich geen elektrische aansluitingen.*



Een wasmachine die opgesteld staat binnen het beschermvolume (60 cm) van de douche.

Beschermvolume badkamer

Omwille van elektrocutiegevaar zijn elektrische toestellen zoals wasmachines, lichtschakelaars, niet-spatwaterdichte lichtpunten en stopcontacten in een omtrek van 60 centimeter rond een douchebak of badkuip verboden. Ook de voorziening om bijvoorbeeld een wasmachine aan te sluiten is niet toegestaan in deze zone.



Gas installaties

→ **Elk gas-
toestel
heeft een
gekeurde
stopkraan.**



Gasstopkraan

Elk toestel op gas moet beschikken over een gasstopkraan met een herkenbaar keurmerk. Voor niet-gebruikte leidingen volstaat een metalen schroefdop of stop.

Aansluiting gastoestellen

Verwarmingstoestellen, warmwatertoestellen, kookplaten en ovens op gas moeten aangesloten zijn met een gekeurde RHT-darm. Een zwarte elastomeren darm is niet toegestaan, want deze kan smelten door de warmte die het toestel produceert.



*Aansluiting van
gasfornuis met
gele RHT-darm.*

→ **De aansluiting van
gastoestellen gebeurt
met een gekeurde
RHT-darm.**



*Oude kachel die lucht aantrekt uit de binnenruimte. Zonder toevoer van buitenlucht (via bv. een muurrooster) is hier een CO-**r**isico.*



Installatie met open verbranding

Verwarmings- of warmwatertoestellen met een open verbrandingskring (meestal een gaskachel of gasgeiser, maar ook bv. een kolen- of houtkachel of open haard) gebruiken lucht uit de ruimte waarin ze zich bevinden. Daarom moet in deze ruimte steeds een toevoer van buitenlucht voorzien zijn. Zo kan voldoende zuurstof aangevoerd worden voor een goede verbranding. Anders loopt de bewoner het risico op CO-vergiftig. Ook de afvoer moet goed aangesloten zijn zodat er geen rook-gassen kunnen ontsnappen.

*Muurdoorvoer van een concentrische (dubbele) buis, waarlangs lucht wordt toegevoerd en rook afgevoerd. Bij deze gesloten verbranding is er geen CO-**r**isico.*



➔ **In de ruimte van een toestel met open verbranding is er verluchting door middel van een niet-afsluitbaar rooster.**



Vocht en luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit te garanderen moet je de woning kunnen verluchten door bijvoorbeeld ramen en deuren te openen. Een goede natuurlijke of mechanische ventilatie in combinatie met verwarmen voorkomt vochtproblemen.

De oorzaken van vochtproblemen kunnen heel uiteenlopend zijn. In principe zijn er vier vormen van vochtindringing:

- ➔ Insijpelend vocht dringt binnen via daken of plafonds. Het vocht kan afkomstig zijn van buiten of van bovenliggende verdiepingen, bv. door een lek in een sanitair toestel.
- ➔ Opstijgend vocht is afkomstig van het water in de grond.
- ➔ Doorslaand vocht is afkomstig van regen die zodanig veel tegen een buitenmuur terecht komt dat de muur ook aan de binnenzijde vochtverschijnselen vertoont.
- ➔ Condenserend vocht is het resultaat van vochtige binnenlucht die afkoelt tegen een koud oppervlak zoals een raam. Het doet zich voornamelijk voor in vochtige ruimtes die niet goed zijn geventileerd, zoals keukens en badkamers.

Stel een vakman aan bij vochtproblemen. Vocht is niet gezond voor de woning en bewoners.

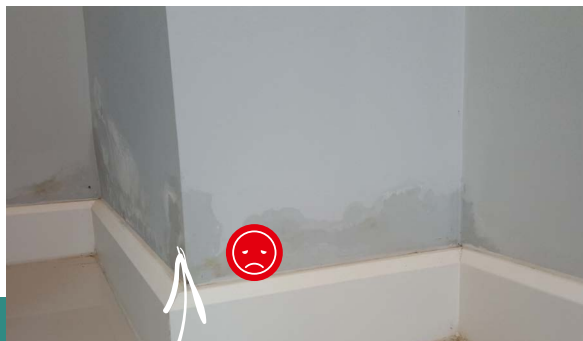
➔ *Ramen en deuren zijn in goede staat en openen en sluiten goed.*



➔ *De woning is vrij van vocht en schimmel.*

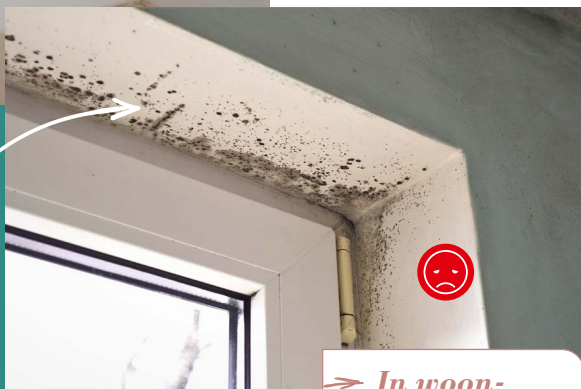


Insijpelend vocht



Opstijgend
grondvocht

Condenserend vocht



Energieprestatie

Dakisolatie en dubbele beglazing

Elke woning moet beschikken over dakisolatie en dubbele beglazing in de woonlokalen en badkamer. Wie een woning verhuurt, moet een geldig energieprestatiecertificaat of **EPC** kunnen voorleggen. Dit certificaat omschrijft hoe energiezuinig de woning is. De woningcontroleur kan op het EPC nakijken of er dakisolatie aanwezig is, wanneer dit niet visueel vast te stellen is. Wanneer de energiescore op het EPC onder een bepaalde grenswaarde valt, worden eventuele gebreken niet meegenomen. Leg het attest daarom klaar.

Heb je nog geen EPC? Contacteer dan een erkende energiedeskundige type A en vraag een controle aan. Meer informatie vind je op www.energiesparen.be/energieprestatiecertificaten

→ **In woonlokalen en badkamer is dubbele beglazing aanwezig.**



→ **Het dak van de woning is geïsoleerd. Dit staat vermeld op het EPC of is visueel vast te stellen.**



Praktisch

Wil je de woning controleren maar wordt ze reeds verhuurd? Spreek dan tijdig af met de bewoner(s) en breng hen op de hoogte van je komst. Samen de woning bekijken heeft ook zijn voordelen. De bewoner kan je wijzen op bepaalde elementen die voornamelijk tijdens het gebruik zichtbaar worden en die je als eigenaar misschien niet had opgemerkt.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet dat je als eigenaar éénmaal per jaar de woning kan bezoeken. Dit stelt je in staat om het contact met je huurder te onderhouden en na te gaan of eventuele herstellingen nodig zijn.

Is de woning toch niet zo in orde als gedacht?

Merk je dat er toch nog wat gebreken moeten opgelost worden? Toets zeker af met het team Wonen welke gebreken prioritair zijn om aan te pakken.

Weet dat er verschillende steunmaatregelen zijn waarop je een beroep kan doen bij de renovatie van je woning. Je vindt een overzicht op www.lier.be/welke-ondersteuning-is-er-om-de-woning-aan-te-pakken.

Enkele specifieke tips:

- ➔ Verhuur je of overweeg je te verhuren via het Sociaal Verhuurkantoor (SVK), dan kom je in aanmerking voor extra premies.
- ➔ Heb je hulp nodig om een renovatieplan op te maken? De onafhankelijke adviseurs van bijvoorbeeld het Energieloket, Kamp C en Goed Plan staan je bij met gratis advies over energiezuinigheid, duurzaamheid en renovatie.

➔ *Denk eraan dat een niet-conforme woning verhuren strafbaar is.*

Alles in
orde?



Conformiteitsattest aanvragen!

Proficiat als je geen gebreken (meer) in je woning kan ontdekken!
Je kan nu een conformiteitsattest aanvragen. Dit kan digitaal via www.lier.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen.

Een medewerker van het team Wonen zal contact met je opnemen om zo snel mogelijk een woningcontrole in te plannen. Vanaf je aanvraag heeft de burgemeester maximum 60 dagen de tijd om een beslissing over het conformiteitsattest te nemen.

Op www.lier.be vind je meer info over

- hoe de procedure juist verloopt,
- vanaf wanneer jouw woning verplicht over een conformiteitsattest moet beschikken,
- wat indien de woning bij de controle toch niet conform blijkt,
- hoe lang het conformiteitsattest geldig blijft,
- en een antwoord op andere veelvoorkomende vragen.

We wensen je veel succes!

Vragen?



Stad en OCMW Lier – team Wonen

Paradeplein 2 bus 1, 2500 Lier

03 8000 300

wonen@lier.be

www.lier.be/woningkwaliteit



Publicatie: september 2021

V.U. Frank Boogaerts, p/a Paradeplein 2 bus 1, 2500 Lier