

incl. 10 controlefiches
om na te gaan of jouw woning
veilig verhuurd
kan worden

Het conformiteitsattest

Leidraad voor kwaliteitsvolle woningverhuur
in Middelkerke

m



Met de steun van



Om je woning zonder zorgen te verhuren, moet deze voldoen aan enkele vereisten rond veiligheid en woningkwaliteit.

Het conformiteitsattest* toont aan dat je woning hieraan voldoet.

Deze brochure legt uit hoe het lokaal bestuur van Middelkerke het reglement rond het conformiteitsattest toepast.

HOE GEBRUIK IK DEZE BROCHURE?

Aan de hand van technische fiches en concrete voorbeelden lichten we de procedure toe.

CONTROLEFICHES

In het laatste hoofdstuk van deze brochure vind je 10 technische fiches die je kan gebruiken om de veiligheid en het comfort van jouw huurwoning op punt te stellen.

Contactgegevens

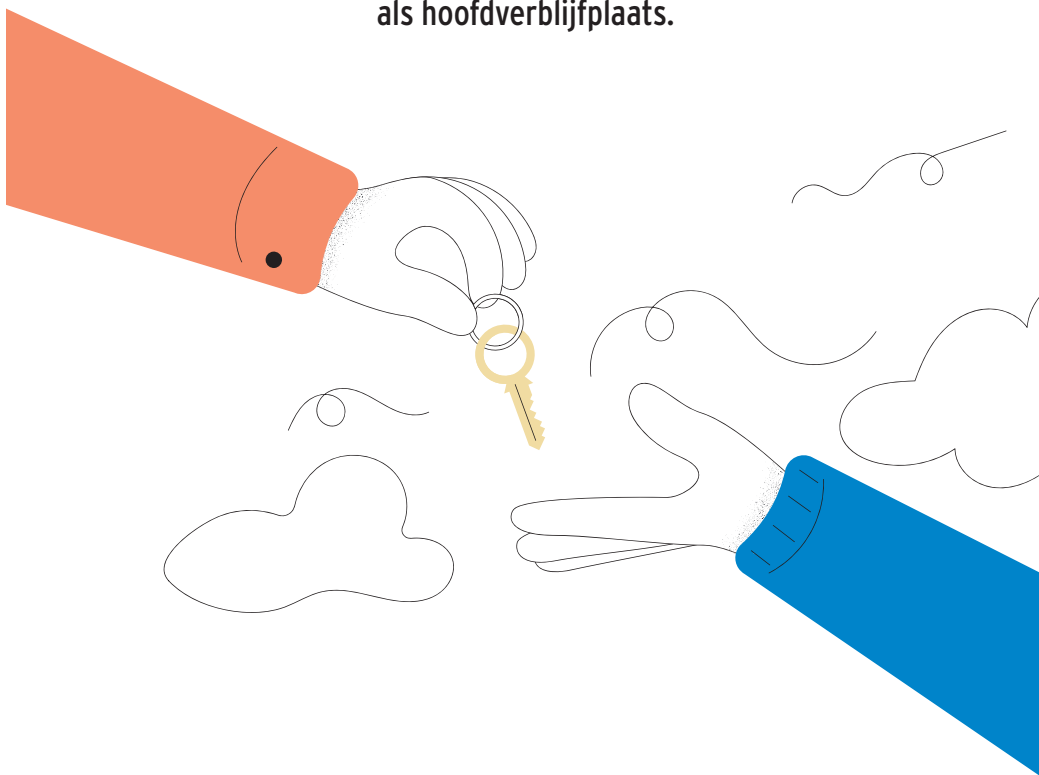
Gemeente Middelkerke
Ruimte en wonen
Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke
059 31 30 16
huisvesting@middelkerke.be

* Het conformiteitsattest wordt doorheen deze brochure afgekort als 'CA'.

Inhoudstafel

De beste garantie voor huurder én verhuurder	P. 5
<hr/>	
STAP 1: IS MIJN WONING IN GOEDE STAAT?	P. 6
Vlaamse Codex Wonen Het conformiteitsattest	
<hr/>	
STAP 2: HEB IK EEN CONFORMITEITSATTEST NODIG?	P. 9
Wat is de situatie in Middelkerke?	
<hr/>	
STAP 3: IK DOE EEN AANVRAAG VOOR EEN CONFORMITEITSATTEST	P. 10
Verloop aanvraag Kostprijs	
<hr/>	
STAP 4: EEN WONINGCONTROLEUR KOMT LANGS	P. 11
Het conformiteitsonderzoek	
<hr/>	
STAP 5: IK ONTVANG EEN GELDIG CONFORMITEITSATTEST	P. 12
Het technisch verslag	
<hr/>	
STAP 6: HET CONFORMITEITSATTEST WORDT GEWEIGERD	P. 16
Waarschuwingsprocedure Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring Wat als je geen CA krijgt?	
<hr/>	
Veelgestelde vragen	P. 18
<hr/>	
Controlefiches	P. 20

**Het beschikken over een conformiteitsattest
is verplicht in Middelkerke indien je een woning,
appartement of studio verhuurt,
ter beschikking stelt of te huur stelt
als hoofdverblijfplaats.**



De beste garantie voor huurder én verhuurder

Onze gemeente moet een plek zijn waar het goed wonen is. Daarom wil gemeentebestuur Middelkerke alle inwoners een veilige woning kunnen garanderen, uitgerust met minstens het basiscomfort. Huurwoningen die over een conformiteitsattest beschikken, zijn de beste garantie hiervoor. Het beschikken over een conformiteitsattest werd daarom verplicht gemaakt voor huurwoningen.

Het conformiteitsattest wordt afgeleverd aan de eigenaar-verhuurder na een technisch onderzoek op cruciale punten rond veiligheid en basiscomfort. Het bewijst dat de woning in orde was op het moment van het onderzoek, een beetje vergelijkbaar met het keuringsbewijs van een auto. Bovendien zal de invoering van het CA de woningen duurzamer maken doordat er minder energie verloren zal gaan.

Een eigenaar-verhuurder die zo'n attest kan voorleggen bij de start van de huurovereenkomst bewijst dat hij zijn woning correct heeft afgeleverd aan de huurder. Dat is een belangrijke bescherming bij eventuele latere juridische procedures.

Voor de huurder is het de garantie dat de woning aan de veiligheidsnormen voldoet en uitgerust is met het wettelijk verplichte basiscomfort.

Dirk Gilliaert
schepen Wonen

Jean-Marie Dedecker
burgemeester

**HEB JE NA HET LEZEN VAN
DEZE BROCHURE
NOG VRAGEN OVER
HET CONFORMITEITSATTEST?**

Gemeente Middelkerke
Ruimte en wonen
Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke
059 31 30 16
huisvesting@middelkerke.be

Is mijn woning in goede staat?

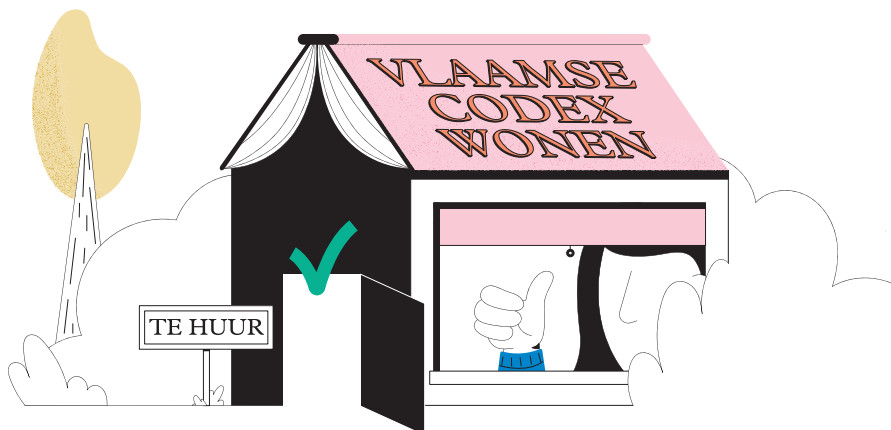
De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde en veilige woning met een minimum aan comfort is een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Vlaamse Codex Wonen als wettelijke basis

De Vlaamse Codex Wonen vormt een wettelijke basis om op te treden tegen ongezonde of onveilige woningen. Iedere verhuurder heeft de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat zijn huurwoning voldoet aan de kwaliteitsnormen.

Wanneer een woning voldoet aan deze minimale normen, wordt een conformiteitsattest verstrekt. Het beschikken over een conformiteitsattest is verplicht voor huurwoningen. De verplichting wordt gradueel ingevoerd, afhankelijk van de ouderdom van de woning: hoe ouder de woning, hoe eerder men over een conformiteitsattest dient te beschikken.

→ Eén van de instrumenten om de woningkwaliteit te verbeteren is het conformiteitsattest.



Het conformiteitsattest

Wat is het conformiteitsattest (CA)?

Wie in Vlaanderen een woning verhuurt, moet er dus voor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen van **veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit**. De technische fiches bij deze brochure geven al een indicatie of jouw huurwoning aan deze normen voldoet.

Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een **woningcontroleur** van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een **conformiteitsonderzoek** uit.

De woningcontroleur controleert de woning aan de hand van een **technisch verslag**.

Voldoet de woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen? Dan krijgt ze een conformiteitsattest. Dit **officiële document** wordt uitgereikt door de gemeente, of door Wonen-Vlaanderen.

Of je voor de verhuur van jouw woning een conformiteitsattest nodig hebt, kom je te weten in **STAP 2: HEB IK EEN CA NODIG?**

De eigenaar/verhuurder vraagt het conformiteitsattest aan bij de gemeente. Hoe deze procedure verloopt, lichten we toe in **STAP 3: IK DOE EEN AANVRAAG VOOR EEN CA**.

Wie kan het conformiteitsattest aanvragen?

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 een of meer studenten.



Hoe lang is het geldig?

De geldigheidsduur is afhankelijk van het aantal vastgestelde gebreken categorie I:

- 10 jaar als er geen enkel gebrek van categorie I werd vastgesteld.
- 8 jaar als er een gebrek van categorie I werd vastgesteld;
- 6 jaar als er 2 gebreken van categorie I werden vastgesteld;
- 4 jaar als er 3 of 4 gebreken van categorie I werden vastgesteld;
- 2 jaar als er 5 of 6 gebreken van categorie I werden vastgesteld.

Het conformiteitsattest vervalt sowieso als:

- aan de woning grondige renovatiewerken worden gedaan;
- de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard;
- de wooninspectie een proces-verbaal voor de woning opmaakt.

Na het verstrijken van de geldigheid van je attest, of wanneer je attest vervalt, moet je een nieuw attest aanvragen als je verder wil verhuren.

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

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

De wooninspecteur van het agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit. Het attest wordt afgeleverd op basis van artikel 3.6, §2, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen en overeenkomstig de in dat artikel beschreven modaliteiten.

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

Gegevens van de woning

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

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek _____
voor- en achternaam van de woning-
controleur _____

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

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

Aantal gebreken van categorie I

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ _____
datum afgifte ² _____
geldigheidsduur ³ maanden / datum geldig tot: _____

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

(2) De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest

(3) Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5^e VCW)

functie

De algemeen directeur

De burgemeester

voor- en achternaam

handtekening

Privacyverklaring:



Heb ik een conformiteitsattest nodig?

Gefaseerde invoer van CA in Middelkerke

De gemeenteraad van Middelkerke besliste om een verplicht conformiteitsattest wonen in te voeren. Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd op basis van het kadastraal bouwjaar van de huurwoning:

- Vóór 1930 > 01/06/2021
- 1930-1959 > 01/06/2022
- 1960-1969 > 01/01/2024
- 1970-1979 > 01/01/2026
- 1980-1999 > 01/01/2028
- Vanaf 2000 > 01/01/2030

Heeft jouw woning een verplicht CA nodig voor verhuur? Vraag dan een conformiteitsonderzoek aan bij de **dienst huisvesting van de gemeente**. Doe je dit niet, dan zal je daar door de gemeente over aangeschreven worden en zal je gewezen worden op deze verplichting.

Vrijwillige aanvraag CA

Als er voor de woning die jij wil verhuren nog geen conformiteitsattest verplicht is, dan kan je ook **vrijwillig** zo'n attest aanvragen. Een recent conformiteitsattest is een goede basis voor een huurcontract, zowel voor de huurder als voor de verhuurder.

Bijkomend voordeel

Als het conformiteitsattest bij aanvang van het huurcontract niet ouder is dan 3 maanden, dan bewijst dit dat de verhuurder de woning heeft afgeleverd zoals de kwaliteitsvereisten inzake veiligheid en basiscomfort dat voorschrijven. Het ontbreken van een conformiteitsattest kan voor een rechter aanleiding zijn om een huurovereenkomst nietig te verklaren.

Dus, ook al is het voor jouw woning nog niet verplicht, het conformiteitsattest kan wel degelijk een voordeel opleveren.

→ [Meer informatie over het conformiteitsattest](https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit) kan je vinden op de website van Wonen-Vlaanderen: [wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit](https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)



Indien de woning niet voldoet aan de veiligheids- en basis-comfortnormen en geen conformiteitsattest kan worden uitgereikt, moet je een nieuwe aanvraag doen die eveneens te betalen is. Vermijd dus bijkomende kosten door ervoor te zorgen dat de woning aan alle vereisten voldoet alvorens een conformiteitsattest aan te vragen.

Ik doe een aanvraag voor een conformiteitsattest

Hoe verloopt de aanvraag?

1. VRAAG HET CONFORMITEITSATTEST AAN

Het conformiteitsattest kan op volgende manieren aangevraagd worden:

- Via een aanvraagformulier, te verkrijgen via team huisvesting (groene zone Mac) of te downloaden via de website;
- Een digitale aanvraag via www.middelkerke.be

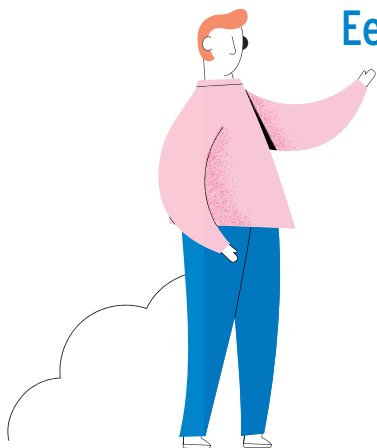
2. DE GEMEENTELIJKE WONINGCONTROLEUR KOMT TER PLAATSE

Hij/zij stelt een technisch verslag op. Binnen de 60 dagen na de aanvraag oordeelt de burgemeester aan de hand van dit verslag of een conformiteitsattest kan worden uitgereikt.

Hoeveel kost een conformiteitsattest?

Het aanvragen van een conformiteitsattest is sinds 01/06/2024 gratis, tenzij je een conformiteitsattest aanvraagt met het oog op het opheffen van een besluit burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. In dat geval dient een retributie van 50 euro betaald te worden. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd.

Een woningcontroleur komt langs



Om te weten of de woning voldoet aan de minimale eisen voor woningkwaliteit, is een onderzoek van de woning nodig.

Het conformiteitsonderzoek

Na de aanvraag van een conformiteitsattest zal een woningcontroleur contact opnemen met de bewoner voor een afspraak. Ter plaatse beoordeelt de woningcontroleur de kwaliteit van de woning aan de hand van de eisen die wettelijk vastgelegd werden in het technisch verslag. Dit onderzoek noemen we het conformiteitsonderzoek. Als het om een appartement, studio of kamer gaat, wordt ook de kwaliteit van het gebouw waarin de woning zich bevindt onderzocht.

Het onderzoek duurt ongeveer een half uur. Bij een grote woning kan dat iets langer zijn.



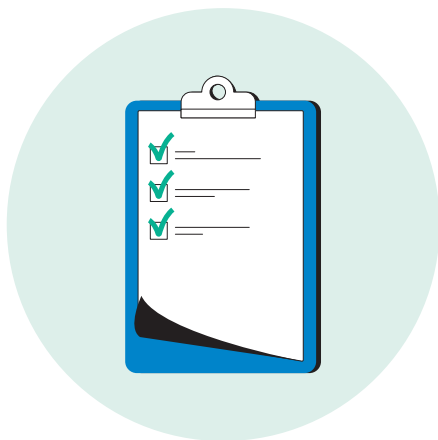
Als de woning (nog) niet bewoond is, volstaat het dat de eigenaar toegang verleent tot de woning. Als de woning al bewoond is, moet de bewoner toestemming geven aan de woningcontroleur om binnen te komen. De eigenaar mag, maar hoeft dan niet aanwezig te zijn. Wil de eigenaar toch aanwezig zijn, dan moet de bewoner hem toestemming geven om de woning te betreden en dient dit expliciet gemeld te worden bij de aanvraag.

Ik ontvang een geldig conformiteitsattest

Het technisch verslag

Het technisch verslag is een controlelijst die woningcontroleurs gebruiken bij het woningonderzoek. Het bevat de **minimale normen** waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Verder kan je op het technisch verslag ook de **bezettingsnorm** terugvinden.

Voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's), voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders is er een apart technisch verslag.



Eventuele gebreken kunnen ondergebracht worden in 3 categorieën:

- **Categorie I:** kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Een woning met maximaal 6 kleine gebreken (en uiteraard geen grote gebreken) voldoet om een conformiteitsattest te verkrijgen. 7 gebreken van categorie I, worden beschouwd als een gebrek van categorie II.
- **Categorie II:** ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid. Een woning met een gebrek van categorie II is ongeschikt.
- **Categorie III:** ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning. Bij een gebrek van categorie III is de woning niet alleen ongeschikt, maar ook onbewoonbaar.

Bezettingnorm

De bezettingnorm van een woning bepaalt voor hoeveel personen een woning geschikt is. De norm wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen (dit zijn keuken, woonkamer en slaapkamers) en de netto-vloeroppervlakte van deze woonlokalen.

Hoe verkrijg ik een geldig conformiteitsattest?

Als jouw woning voldoet volgens het technisch verslag, dan zal de burgemeester een conformiteitsattest uitreiken. Je ontvangt dan het conformiteitsattest per post.

Voorbeeld technisch verslag

Mogelijke categorie van de gebreken:

I = klein gebrek

II = ernstig gebrek

III = gebrek met direct gevaar!

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw. De woning wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

opp. woning m²

verdieping:	<input type="text"/>
nummer:	<input type="text"/>
locatie:	<input type="text"/>

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

102 condensierend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar /
mensonveilig

categorie		
I	II	III
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11 BUITENMUREN

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condensierend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

DEKVLOER

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDERS

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

152 condensierend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

DEKVLOEREN

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Opsomming van de mogelijke gebreken

Totaal aantal gebreken aan de woning

EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal Deel C

I	II	III
0	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	0	0

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	0	

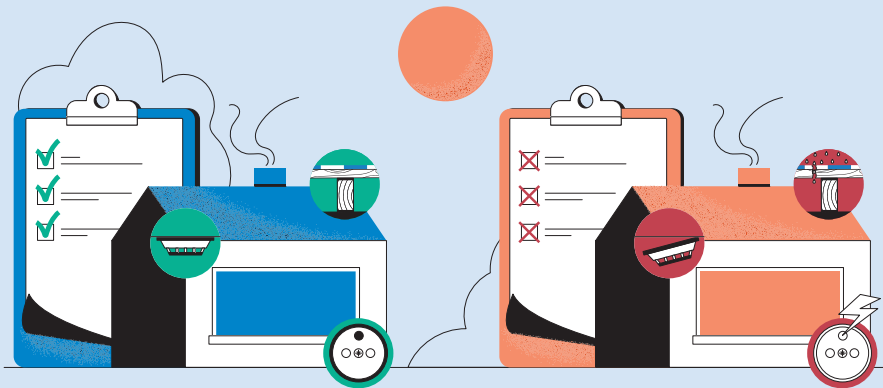
EINDBEOORDELING WONING

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren. Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Bij opmerkingen vind je een omschrijving van de gebreken, alsook aandachtspunten die niet gequoteerd worden



Het conformiteitsattest wordt geweigerd. Wat nu?

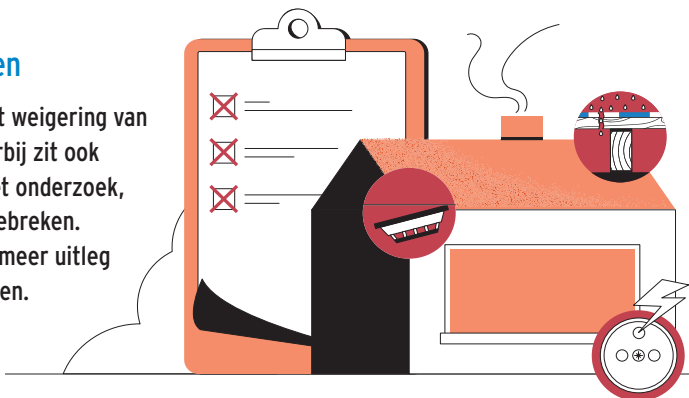
Indien het conformiteitsattest geweigerd wordt, betekent dit dat de woning niet geschikt is om te bewonen. Het is dan uiteraard de bedoeling om de woning zo snel mogelijk in orde te brengen.

Woning in orde brengen

Je ontvangt de beslissing tot weigering van het conformiteitsattest. Hierbij zit ook het technisch verslag van het onderzoek, met de opsomming van de gebreken. Het technisch verslag geeft meer uitleg over de vastgestelde gebreken.

2e mening

Als je het niet eens bent met de weigering, dan heb je het recht om binnen de 30 dagen een 2e mening aan te vragen bij Wonen in Vlaanderen, Koning Albert I-laan 1/2 bus 93, 8200 Brugge. Een Vlaamse woningcontroleur gaat dan een nieuw onderzoek uitvoeren om na te gaan of de woning wel aan de minimale normen voldoet.



Procedure kwaliteitsbewaking

Als het conformiteitsattest geweigerd wordt, wordt door het gemeentebestuur een procedure kwaliteitsbewaking opgestart. Op basis van de vastgestelde gebreken wordt door de administratie een advies tot ongeschiktverklaring of tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring afgeleverd.

De woning is op dat ogenblik nog niet ongeschikt/onbewoonbaar verklaard, er is enkel een advies. Omdat je wellicht niet wist dat de woningen een aantal gebreken vertoonden, krijg je eerst een bepaalde tijd om de nodige herstellingen uit te voeren.

1. Je voert de nodige herstellingen uit.

Van zodra je meent de nodige herstellingen te hebben uitgevoerd, vraag je best een hercontrole aan. Opgelet! Aan het uitvoeren van een hercontrole is een gemeentelijke retributie verbonden. Deze bedraagt in 2024 € 50 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het gemeentebestuur raadt aan om pas een hercontrole aan te vragen als je zeker bent dat de nodige herstellingen uitgevoerd zijn. De hercontrole wordt pas uitgevoerd na ontvangst van de retributie. Opgelet! Vraag je een hercontrole aan, maar vergeet je de retributie te betalen, dan dreig je in situatie 3 terecht te komen.

2. Je hebt meer tijd nodig.

Als je bereid bent de nodige herstellingen uit te voeren, maar dit is niet mogelijk binnen de gestelde termijn, dan neem je best contact op met team huisvesting. Onder bepaalde omstandigheden is het kortstondig verlengen van de deadline mogelijk, op voorwaarde dat de nodige stavingsstukken ingediend worden. Bij voorbeeld ondertekende offertes, e-mailverkeer aannemer, e-mailverkeer met de syndicus,

3. Je voert geen herstellingen uit.

Indien je nalaat de nodige herstellingen uit te voeren of je vraagt geen hercontrole aan, dan ziet de burgemeester zich genoodzaakt om bij het verstrijken van de deadline over te gaan tot het effectief ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van de woning. Aan het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van de woning zijn zware gevolgen verbonden:

- Bij een effectieve onbewoonbaarverklaring mag de huurder niet blijven wonen in de woning. Als de burgemeester de bewoner moet herhuisvesten, kunnen bepaalde kosten op jou verhaald worden;

- De woning wordt opgenomen in een Vlaamse inventaris (VIVOO). Aan de opname in deze inventaris is een hoge gemeentelijke heffing verbonden;
- Onder bepaalde voorwaarden kan er sociaal beheersrecht uitgeoefend worden op de woning.

Ervaring leert dat de meeste eigenaars bereid zijn de nodige herstellingen uit te voeren. Soms weet men gewoon niet goed hoe hieraan te beginnen. Heb je vragen over de gebreken, hoe deze aan te pakken of weet je niet welke stap je nog moet ondernemen, neem contact op met team huisvesting. Samen wordt dan gekeken wat er moet gebeuren. De contactgegevens van de woningcontroleur en dossierbeheerder staan telkens duidelijk vermeld in de documenten die je van het gemeentebestuur ontvangt.



Veelgestelde vragen

Heb ik een conformiteitsattest nodig indien de huurwoning bewoond is zonder huurcontract?

Ja, ook indien de woning ter beschikking wordt gesteld zonder huurcontract is een conformiteitsattest nodig.

Wat indien ik, ondanks de verplichting, geen conformiteitstest heb voor mijn woning?

Indien je een woning verhuurt zonder over een geldig conformiteitsattest te beschikken, word je eerst aangemaand door het gemeentebestuur. Je krijgt 3 maanden tijd om alsnog een conformiteitsattest aan te vragen. Als je bij het verstrijken van deze periode nog altijd geen conformiteitsattest hebt aangevraagd, wordt een GAS-procedure opgestart. Dit kan leiden tot een boete van 500 euro per jaar.

Wat bij verbouwingen van de woning?

Indien de woning waarvoor een conformiteitsattest toegekend was grondig verbouwd wordt, vervalt het CA en moet een nieuw attest aangevraagd worden.

Welke attesten heb ik allemaal nodig?

Enkel een EPC (energieprestatiecertificaat) is verplicht bij het verhuren van een woning. De woningcontroleur heeft toegang tot de EPC-databank en kan nagaan of de woning voldoet aan de energetische vereisten.

Indien je beschikt over attesten van erkende keuringsdiensten voor elektrische en gasinstallaties is het handig deze te bezorgen aan de gemeente.

Wat als de woning niet-conform is omwille van schade door de huurder?

Tijdens het conformiteitsonderzoek wordt alle schade in de woning, dus ook eventuele schade door de huurder, opgenomen. De gemeente heeft geen bevoegdheid om te oordelen wie de schade heeft aangericht. Als eigenaar zal je zelf de nodige stappen moeten ondernemen om herstellingskosten terug te vorderen bij de huurder.

Waar vind ik het bouwjaar van mijn woning?

Het bouwjaar van je woning staat op je woningpas. Deze kan je terugvinden via de website woningpas.vlaanderen.be of op het kadastraal uittreksel van de woning.

Wat als ik niet akkoord ga met een geweigerd conformiteitsattest?

Bij weigering van het conformiteitsattest, of als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen, kan je als aanvrager een nieuw conformiteitsonderzoek aanvragen bij Wonen-Vlaanderen. Dit is een verzoek om op te treden tegen de weigering of tegen het stilzitten van de burgemeester en moet je doen binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de beslissingstermijn.

Dit verzoek moet je indienen met een aangetekend schrijven ter attentie van:

→ Provinciale buitendienst West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1-2 bus 93
8000 Brugge

Ik wil mijn ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning verkopen. Wat moet ik doen?

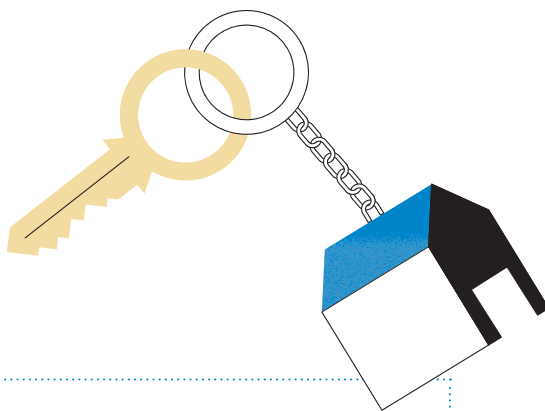
Bij verkoop van de woning moet de notaris of een van de partijen een door beide partijen ondertekend formulier indienen. Dit formulier heet 'Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerde woning' en je kan het vinden op de website belastingen.vlaanderen.be.

Dat formulier moet uiterlijk 30 dagen na de overdracht van het zakelijk recht aan de inventarisbeheerder en aan de gemeente bezorgd worden. Wordt deze procedure niet gevolgd, dan beschouwt men de verkoper als belastingplichtige voor de eerstvolgende heffing na de overdracht van het zakelijk recht.

Heb ik als verhuurder ook recht op premies bij verbouwingswerken?

Jazeker, ook als verhuurder kom je in bepaalde gevallen in aanmerking voor verschillende premies. Je vindt deze op premiezoeker.be.

Je kan ook terecht bij team huisvesting.



GEEN ANTWOORD GEVONDEN OP JOUW VRAAG?

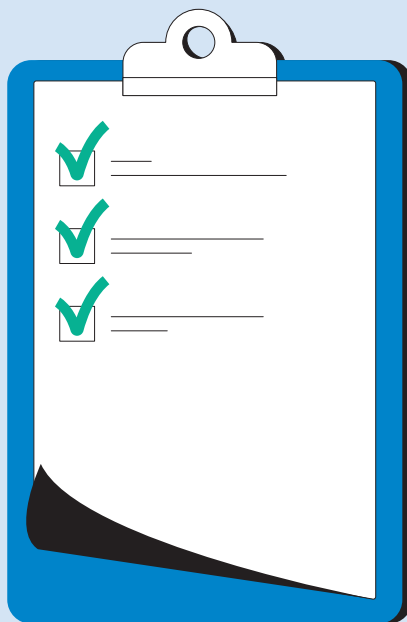
Neem een kijkje op de gemeentelijke website of neem contact op met team huisvesting.

Neem ook eens een kijkje op wonenvlaanderen.be.

Deze website bevat alle info en regelgeving voor huurders en verhuurder, alsook handige tools, zoals 'de huurschatter' en woonkwaliteitswijzer.

Controlefiches

Hier vind je handige tips en informatie over de voornaamste kwaliteitseisen waar jouw huurwoning moet aan voldoen:



- Elektrische installatie
- Verbrandingstoestellen en koolstofmonoxide
- Rookmelders
- Toegankelijkheid en bezettingsnorm
- Trappen en borstweringen
- Borstwering bij lage ramen
- Ramen, deuren en andere gevelopeningen
- Dakisolatie
- Natuurlijke verlichting
- Ventilatie

Het volledige overzicht van alle technische vereisten kan je nalezen in het technisch handboek van Wonen Vlaanderen. Dit is op te vragen bij de woningadviseur van je gemeente.

Op de woningkwaliteitswijzer woningpas.vlaanderen.be/web/woningkwaliteit kan je zelf digitaal jouw woning stap voor stap controleren.

Elektrische installatie

Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) legt veiligheidsregels op die van toepassing zijn op iedere installatie. De voorwaarden waaraan huishoudelijke elektrische installaties moeten voldoen, verschillen al naargelang de installatie vóór of na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd.



Heb ik een elektriciteitskeuring nodig?

Mijn elektrische installatie dateert van vóór 1 oktober 1981:

Als de installatie geen belangrijke wijziging of beduidende uitbreiding heeft ondergaan, is er geen verplichting tot een periodieke controle. Toch moet de installatie voldoen aan de elementaire veiligheidsprincipes en uitgerust zijn met een zeker aantal veiligheidsinrichtingen (zie verder).

Installaties in gebruik genomen ná 1 oktober 1981:

Moeten gekeurd worden door een erkend controleorganisme voor ze in gebruik gesteld worden volgens de A.R.E.I. normen.

Het elektrisch keuringsverslag is 25 jaar geldig.

Belangrijkste voorschriften voor elektrische installaties

VEREISTEN VOOR DE ZEKERINGKAST:

- Een verzegelde algemene differentieel-schakelaar van maximum 300 mA is aanwezig aan het begin van de elektrische installatie.
- Een bijkomende differentieel-schakelaar van maximum 30 mA is vereist voor badkamers en doucheruimtes, wasmachines, droogkasten en afwasmachines.
- Toestellen met een groot vermogen (elektrische toestellen vanaf 2600 W op een vaste standplaats, wasmachine, vaatwas, droogkast, elektrisch fornuis, elektrische kookplaat, elektrische oven en vast opgestelde elektrische verwarmingstoestellen) beschikken over afzonderlijke stroombanen.
- Het verdeelbord of de verdeelkast van de woning is steeds bereikbaar voor de bewoner.
- In de zekeringkast zijn geleidende delen steeds afgedekt.

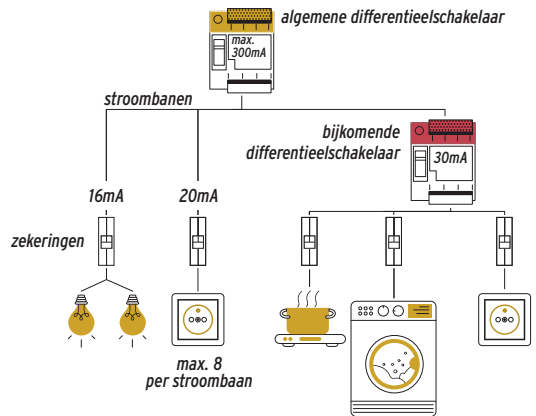
Een veilige elektrische installatie is van levensbelang

Brandgevaar

Overbelasting van elektrische kabels en kortsluiting ten gevolge van slecht geïsoleerde draden zijn de meest voorkomende oorzaken van brand door elektriciteit.

Elektrocuteit

Wanneer je in contact komt met een element onder spanning of dat toevallig onder spanning wordt gezet, word je geëlektrificeerd of mogelijk geëlektrocuteerd.



VEREISTEN VOOR STOPCONTACTEN EN ELEKTRISCHE LEIDINGEN:

- Alle stopcontacten zitten stevig vast in de muur en beschikken over zowel een centraalplaat als een afdekplaat.
- Leidingen die niet meer in gebruik zijn, werden verwijderd, zodat ze niet terug aangekoppeld kunnen worden.
- Per stroombaan mogen maximaal 8 enkelvoudige of meervoudige contactdozen worden geplaatst. Indien er gemengde stroombanen (stopcontacten en verlichting) geïnstalleerd worden, dan wordt elk samenwerkend geheel van verlichtingspunten beschouwd als een stopcontact.
- De geleiders voor de stroombanen voor stopcontacten hebben een doorsnede van minstens 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.
- Gemengde stroombanen (lichtpunten en stopcontacten) hebben eveneens een doorsnede van minstens 2,5 mm² en zijn beveiligd met een zekering van maximaal 20 A.

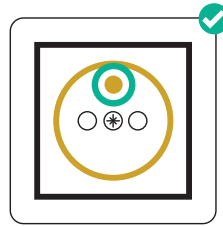


fig. 1

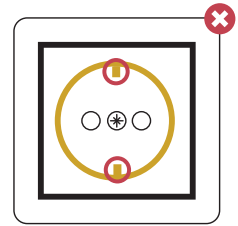


fig. 2

- Geelgroene geleiders worden niet als stroomvoerende geleider gebruikt.
- Alle stopcontacten zijn voorzien van een aangesloten penaaarding **zie fig. 1** (randaaarding is verboden in België **zie fig. 2**) en zijn van het kindveilige type, zodat metalen voorwerpen - zoals een ijzerdraadje - niet in het stopcontact gestoken kunnen worden.

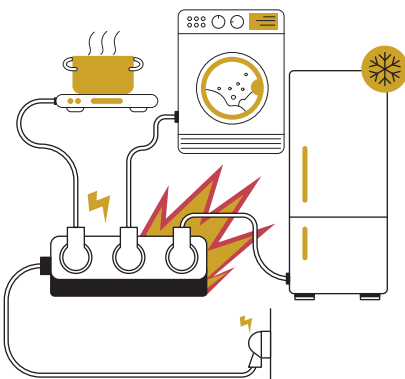


fig. 3 **BRANDGEVAAR**

OPLETTEN MET STEKKERDOZEN



Stekkerdozen voor huishoudelijk gebruik zijn niet berekend op langdurige belasting. De doorsnede van de geleiders is dikwijls minder dan 2,5 mm².

Gezien de stekkerdozen bij gebruik deel uitmaken van een stroomkring die beveiligd is met een zekering van 20 A is er dus risico op overbelasting met kortsluiting of brand tot gevolg. Daarom is het niet toegestaan om stekkerdozen zo te monteren dat ze een vast en permanent deel uitmaken van de elektrische installatie.

Toestellen met een groot vermogen, zoals een elektrische kookplaat, wasmachine of droogkast, mogen zeker niet aangesloten worden door middel van een stekkerdoos. **zie fig. 3**

✓ Bijkomende vereisten per ruimte

■ KEUKEN

Naast de stopcontacten gebruikt voor vaste toestellen (oven, microgolf, vaatwasser, ...) zijn er steeds 2 gearde stopcontacten vrij te gebruiken. Deze stopcontacten bevinden zich boven het aanrecht of in de onmiddellijke nabijheid ervan.

■ LEEFRUIMTE EN SLAAPKAMER

In de leefruimte(s) en in elke slaapkamer is minstens 1 stopcontact beschikbaar.

■ BADKAMER

In vochtige lokalen, zoals de badkamer, is elektrische veiligheid van levensbelang. Een nat of vochtig lichaam heeft immers een zeer lage elektrische weerstand. Daarom gelden er speciale vereisten voor elektriciteit in de badkamer.

(zie hierna: 'Electriciteit in de badkamer')

Elektriciteit in de badkamer

- Elektrische toestellen mogen niet in of naast het bad of de douche staan, en ook niet gebruikt worden in de nabijheid ervan. Een wasmachine, bijvoorbeeld, mag niet naast een bad of douche geplaatst worden.
- Vochtige lokalen worden opgedeeld in volumes 0, 1, 2 en 3. Deze beschermingsvolumes tonen aan op welke minimumafstand elk type elektrisch toestel geplaatst mag worden. zie fig. 4
- Het geplaatste elektrische materiaal (bijvoorbeeld lichtarmaturen en stopcontacten) moet bovendien aan speciale voorwaarden voldoen.

Per beschermingsvolume sommen we hier de belangrijkste op:

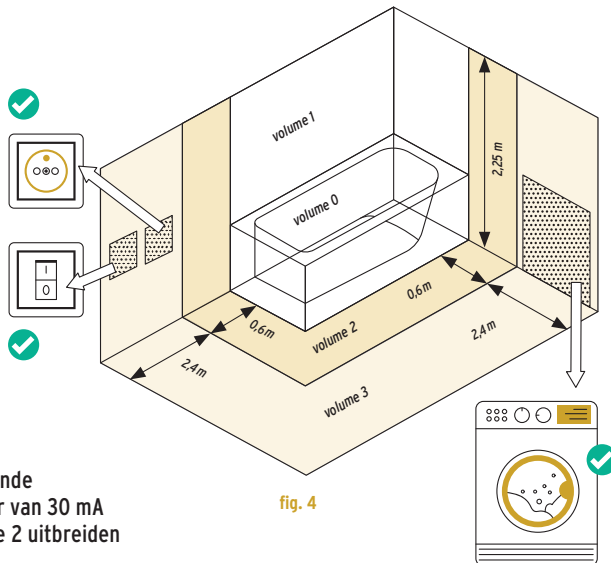


fig. 4

Indien er geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA aanwezig is, zal volume 2 uitbreiden van 60 cm naar 100 cm.

IN HET VOLUME 0

is alle elektrisch materiaal verboden

IN HET VOLUME 1

mag enkel materiaal met een zeer laag veiligheidsspanning van ten hoogste 12 volt worden gebruikt, gevoed door een veiligheidstransformator. Het voedingstoestel voor deze zeer lage veiligheidsspanning moet zich buiten de volumes 0, 1 en 2 bevinden;

mogen vast opgestelde toestellen voor de productie van sanitair warm water op laagspanning worden gebruikt als ze een beschermingsgraad IPX4 hebben.

IN HET VOLUME 1 BIS

(VOLUME ONDER DE BADKUIP)

is enkel materiaal toegelaten dat noodzakelijk is voor de werking van hydromassage.

IN HET VOLUME 2

mag hetzelfde elektrisch materiaal worden gebruikt als in volume 1;

mogen vast opgestelde verlichtingstoestellen op LS en ZLVS gebruikt worden - met inbegrip van deze ingebouwd in toiletkasten bestemd voor badkamers - evenals hun ingebouwde schakelaars, als ze minstens 1,6 m boven de vloer zijn gemonteerd;

mogen ook vast opgestelde elektrische verwarmingstoestellen of ventilatoren op laagspanning van klasse II, worden gebruikt;

moeten stopcontacten achter een differentieelschakelaar van max. 10 mA of achter een beschermingsfactor max. 100 W (bvb. ingebouwd in badkamerkastjes) geplaatst zijn.

IN HET VOLUME 3

is alle elektrisch materiaal toegelaten.

Afwijkende voorschriften voor oude installaties

(in gebruik genomen vóór 1 oktober 1981)

Een **bijkomende differentieelschakelaar** van maximum 30 mA is niet vereist voor badkamers en doucheruimtes, wasmachines, droogkasten en afwasmachines. In dat geval moet Beschermingsvolume 2 rond het bad wel uitgebreid worden tot 1m.

Leidingen van 1mm² mogen in dienst blijven, maar moeten beveiligd zijn door zekeringen van maximaal 6 A of automatische zekeringen van maximaal 10 A.

Elektrische leidingen die geen beschermingsgeleider bevatten, mogen in dienst blijven als er geen toestellen van klasse I op aangesloten worden (vaatwas, koelkast, kookfornuis, ...).

Er mogen meer dan 8 contactdozen op een stroombaan aangesloten worden.

Stopcontacten zonder aarding en zonder kinderveiligheid mogen in dienst blijven.



Een algemene differentieelschakelaar 300 mA is steeds verplicht!



Stopcontacten met penaarding die niet verbonden zijn met de aardingsinstallatie zijn verboden.



Verbrandingstoestellen en koolstofmonoxide (CO)

Jaarlijks veroorzaken verbrandingstoestellen en CO honderden ongevallen. Een dertigtal kent een dodelijke afloop. Om deze dramatische cijfers te voorkomen, zijn er strikte richtlijnen voor de verschillende types verbrandingstoestellen.



Wat zijn verbrandingstoestellen?

Alle toestellen die warmte opwekken door het verbranden van gas, stookolie, petroleum, kolen, hout of pellets vallen onder de noemer 'verbrandingstoestellen'. Deze toestellen kunnen gebruikt worden om de ruimte te verwarmen, te koken of om warm water te voorzien.

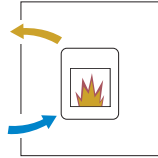
Waar zit het risico?

Bij de verbranding heeft elk toestel zuurstoftoevoer nodig en stoot het ook rookgassen uit. Bij de (gedeeltelijke) verbranding van hout, kolen, gas of mazout komt er koolstofmonoxide (CO) vrij. Dat moet correct afgevoerd kunnen worden, want dit kan dodelijk zijn. Omdat CO een kleurloos, reukloos, smaakloos en niet-irriterend gas is, kan enkel een CO-melder het signaleren.

De 3 types verbrandingstoestellen:

Type A

Toestel dat niet is aangesloten op een afvoerkanal of op een speciale inrichting voor de afvoer van de verbrandingsproducten tot buiten de opstellingsruimte.



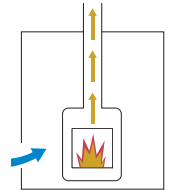
Keukegeisers type A zijn verboden. Bestaande toestellen mogen echter in gebruik blijven indien de opstellingsruimte en het toestel aan volgende eisen betreffende aan-en afvoer van lucht voldoet:

- 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.
- De opstellingsruimte beschikt over een luchtafvoeropening boven in het lokaal rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot.
- Ze mogen enkel gebruikt worden voor het voeden van een lavabo of gootsteen.

Type B

Toestel bestemd om te worden aangesloten op een afvoerkanal waarbij de verbrandingslucht wordt onttrokken uit de installatieruimte.

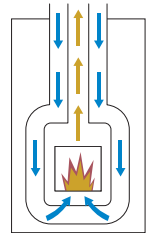
De opstellingsruimte beschikt over een luchttoevoeropening onderaan in het lokaal (bij voorkeur 10 cm boven het vloerpeil), rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot. Bij open haarden of houtkachels dient de toevoeropening min. 30 cm² / kW te zijn.



Type C

Toestel met gesloten verbrandingsruimte waarvan de kring van de verbrandingsproducten hermetisch gesloten is t.o.v. de opstellingsruimte.

Alle toestellen type C kunnen opgesteld worden in gelijk welk soort ruimte zonder bijkomende eisen i.v.m. toevoer van verbrandingslucht.



✓ Vereisten voor verbrandingstoestellen op aardgas (type B) zie fig 1

1. GASSTOPKRAAN (1B) ➕

- Is verplicht;
- Bevindt zich vóór en dicht bij elk toestel (1B);
- Is makkelijk bereikbaar en bedienbaar. De stopkraan van een gasfornuis mag, bijvoorbeeld, in de naastgelegen kast geplaatst zijn;
- Goedgekeurde stopkranen zijn herkenbaar aan het keurmerk AGB/BGV;
- De hoofdkraan van de gasinstallatie (1A) moet voor elke bewoner op elk ogenblik toegankelijk zijn.


2. BINNENLEIDING

- De uitvoering van de binnenleiding en de aansluiting van het toestel is enkel toegelaten d.m.v. metalen buizen, zoals staal, RVS en koper.
- Het gebruik van metalen slangen is uitzonderlijk toegelaten indien een toestel (fornuis, inbouwhaard) niet met een starre leiding verbonden kan worden.
- De metalen slang moet dan aan volgende voorwaarden voldoen:
 - Maximaal 2 meter lang;
 - 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.



Het gebruik van rubberen (elastomeren) slangen is verboden (met uitzondering van kleine verplaatsbare kooktoestellen met maximum 2 gaspitten). Inbouwgasstoestellen, kookplaten, ovens en dergelijke mogen absoluut niet met rubberen flexibels worden aangesloten. Achter of onder deze toestellen in een afgesloten ruimte kan het zeer warm worden waardoor de rubberen slang zal degraderen / verkolen en ten slotte lekken.

3. VASTE KOOKPLAAT EN/OF OVEN (TYPE A)

- Moet voorzien zijn van een gasstopkraan (1B) en de binnenleiding (2) voldoet aan de voorwaarden. 
- Een gasfornuis mag niet aangesloten zijn op een gasleiding met een zwarte elastomeren gas slang. De elastomeren gas slang dient vervangen te worden d.m.v. een gele metalen gas slang van het type Rht (hoge temperatuursweerstand) en vergezeld van een goedgekeurd label (AGB/BGV, Benor of CE).

4. GEISER, BOILER OF VERWARMINGS-KETEL TYPE B

- Moet voorzien zijn van een gasstopkraan (1B) en de binnenleiding (2) voldoet aan de voorwaarden.
- Het plaatsen van deze toestellen is verboden in slaapkamers, badkamers of WC's.
- Bestaande toestellen mogen echter in gebruik blijven indien de opstellingsruimte en het toestel aan de gestelde eisen betreffende aan- en afvoer van lucht voldoet.



Een CV-ketel type B mag nooit in een slaapkamer opgesteld staan, dus ook niet in een studio zonder afzonderlijke slaapkamer!

- De opstellingsruimte beschikt over een luchttoevoeropening (6).



5. KACHELS EN HAARDEN TYPE B

- Zijn voorzien van een gasstopkraan (1B) en de binnenleiding (2) voldoet aan de voorwaarden.
- De opstellingsruimte dient over een luchttoevoeropening te beschikken, bij voorkeur 10 cm boven het vloerpeil), rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot (per toestel).
- Deze toestellen moeten van het type B11AS, B11BS of B11CS zijn, uitgezonderd de toestellen in open lucht, deze mogen van het type B11 zijn.

6. LUCHTTOEVOERROOSTER

- Luchttoevoeropening, bij voorkeur onderaan in het lokaal (10 cm boven het vloerpeil), rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht en minstens 150 cm² groot.

Een niet-gebruikte gas- en wachtleiding moet voorzien worden van een metalen Schroefdoop of stop die geschikt is voor gasleidingen.

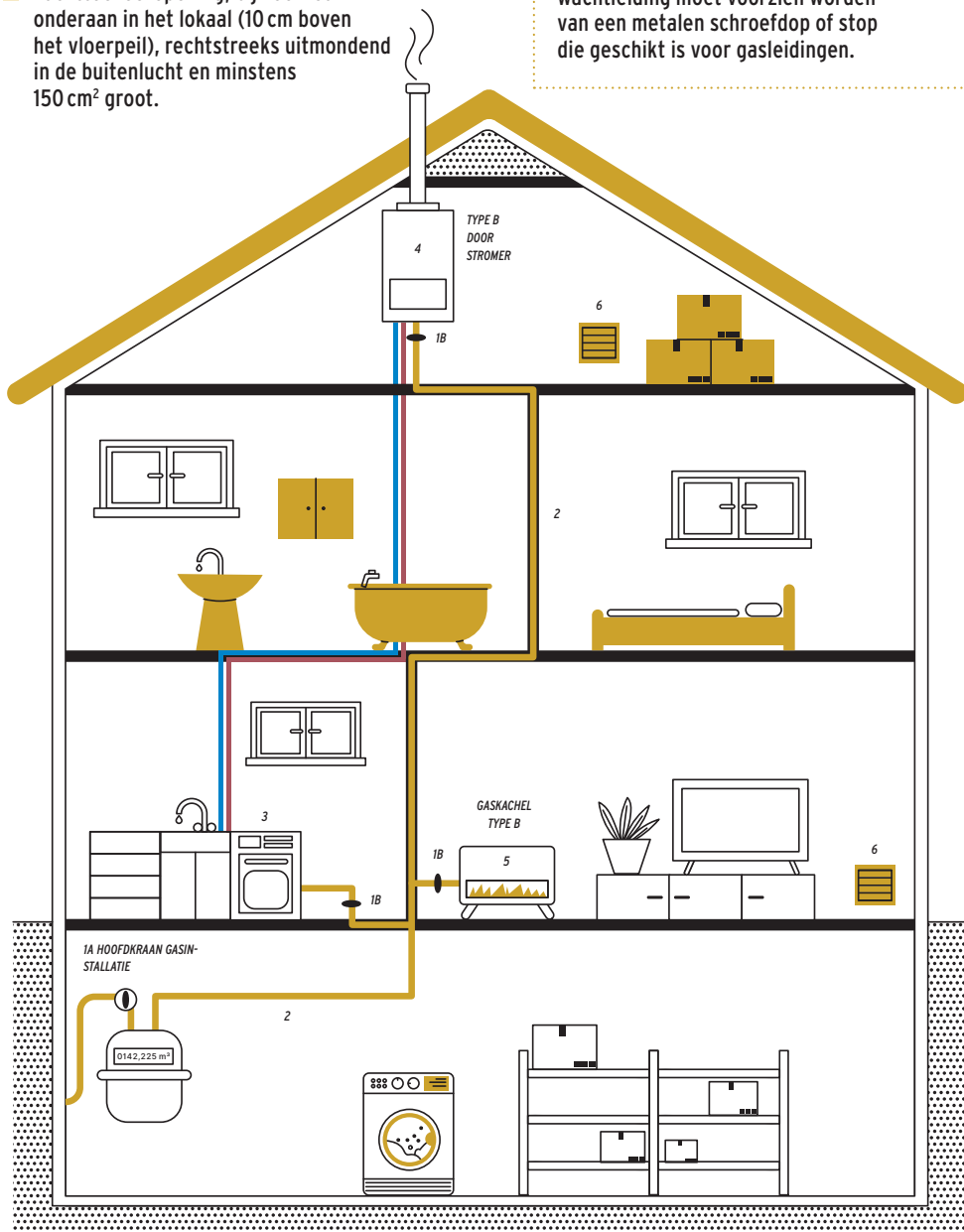


fig 1 Vereisten voor verbrandingstoestellen

Rookgasafvoer

TYPE A (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 cm² en wordt bovenin het lokaal geplaatst.

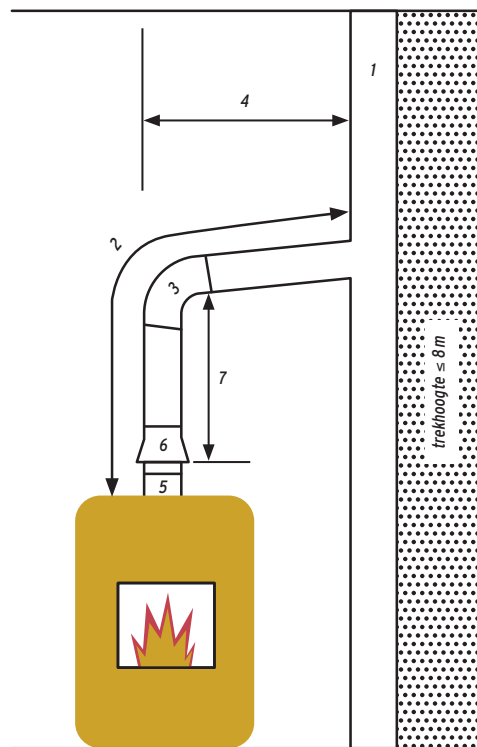


fig 2 Voorbeeld toestel type B1* met externe trekonderbreker (onderdelen)

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Schoorsteen | 5. Verticale afvoerstomp |
| 2. Aansluitkanaal | 6. Externe trekonderbreker |
| 3. Bochtstuk | 7. Verticale delen |
| 4. Horizontale delen | |

TYPE B

- 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; fig 4
- 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:
 - toestel met natuurlijke trek (type B1*) en geen condenserende ketel;
 - de lengte is maximum 1m;
 - 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 0,1mm)
- 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.

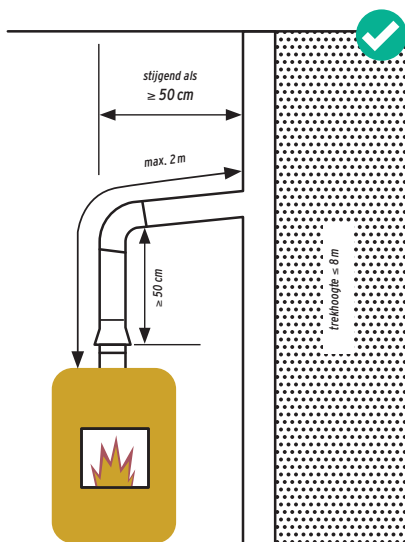


fig 3 Voorbeeld toestel type B1* met externe trekonderbreker (afmetingen)

TYPE C

- Zowel het toevoerkanaal van de verbrandingslucht, het afvoerkanaal van de verbrandingsproducten als de aansluitstukken van hwwt 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 installatievoorschriften zijn opgenomen en deel uitmaken van de CE-keuring van het geheel.

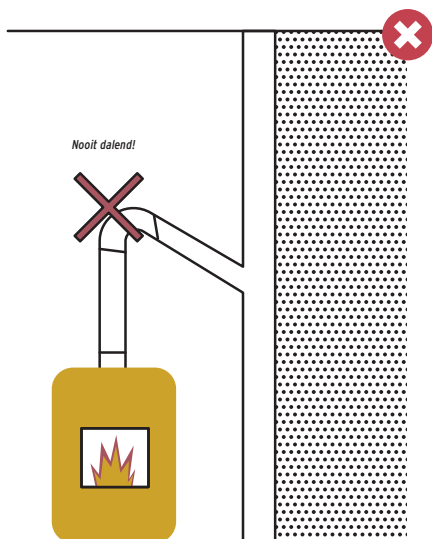


fig 4 Het aansluitkanaal mag nooit in dalende lijn geplaatst worden

✓ Vereisten voor verbrandingstoestellen op butaan/propana

ALGEMEEN

- Er zijn steeds 1 of meerdere ontspanners aanwezig. De leiding tussen de gasfles en de eerste ontspanner is zo kort mogelijk.
- De toestellen, noch de lege flessen, mogen in een kelder opgesteld worden.
- De voeding wordt gerealiseerd met behulp van een aangepaste strakke leiding (vaste buis) of met een metalen slang (B);
- Gebruik enkel op goed verluchte plaatsen (propana bij voorkeur buiten);
- Eén gasfles in reserve per installatie wordt toegelaten;
- Bij het gebruik van één gasfles mag een in het zicht geplaatste slang, type oranje slang voor ontspannen gas (A), gebruikt worden.

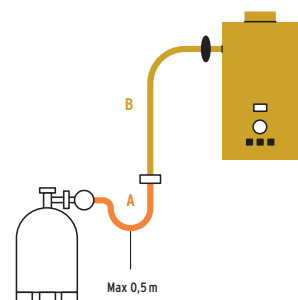


fig 5

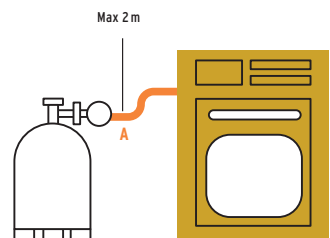


fig 6

VASTE TOESTELLEN zie fig 5

- Deze slang (A) heeft een lengte van maximum 0,5 m en moet visueel kunnen gecontroleerd worden over zijn totale lengte. Zij moet worden vervangen zodra er scheurtjes, barsten of enige andere abnormale vervormingen zichtbaar zijn en in ieder geval ten minste om de 5 jaar.
- Luchttoevoer van de opstellingsruimte volgens type verbrandingstoestel. (zie p. 25)

VERPLAATSBARE TOESTELLEN zie fig 6

- Deze slang (A) heeft een lengte van maximum 2 m en moet visueel kunnen gecontroleerd worden over zijn totale lengte. Zij moet worden vervangen zodra er scheurtjes, barsten of enige andere abnormale vervormingen zichtbaar zijn en in ieder geval ten minste om de 5 jaar.
- Bij deze opstelling mag de dienstkraan van de fles dienst doen als stopkraan.

VERBRANDINGSTOESTELLEN OP STOOKOLIE

STOOKOLIEKACHELS- EN KETELS

- De schoorsteen (of kachel) is uitgerust met een trekregelaar.
- Het stookoliereservoir beschikt over een groene dop.
- Luchttoevoer van de opstellingsruimte volgens type verbrandingstoestel. (zie p. 25)

VERBRANDINGSTOESTELLEN OP HOUT, KOLEN OF PELLETS

- Luchttoevoer van de opstellingsruimte volgens type verbrandingstoestel. (zie p. 25)

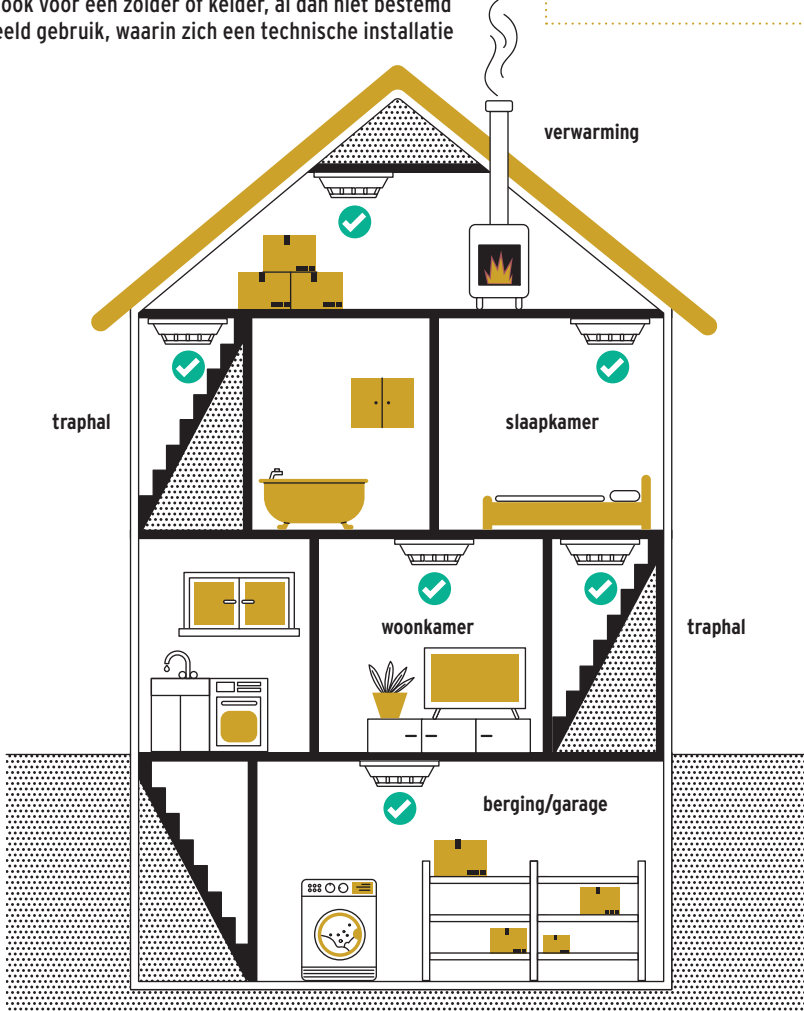
Rookmelders

Rookmelders kunnen levens redden. In geval van brand of rookontwikkeling zal een rookmelder het wellicht eerder detecteren dan ons reukorgaan.
Zeker op het moment dat de bewoners slapen.

Rookmelders verplicht

Sinds 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen over rookmelders beschikken. Er moet een rookmelder geïnstalleerd zijn op elke bouwlaag (verdieping) van de woning. Dat geldt ook voor een zolder of kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt.

! Naast deze minimumverplichting is het aanbevolen om ook in slaapkamers en in de woonkamer een rookmelder te installeren.



✓ Waar een rookmelder plaatsen?

IN IEDER GEVAL OP ELKE VERDIEPING:

- tegen het plafond;
- minimaal 30 cm van een muur of hoek, uit de tocht en ver genoeg van mechanische ventilatie;
- in de ruimte waar de slaapkamers op uit komen (vluchtroute).

VOOR NOG MEER VEILIGHEID:

- in iedere slaapkamer;
- in de woonkamer of andere verblijfsruimtes;
- in de ruimte waar de wasmachine en droogkast staan (als dit niet de doucheruimte is);
- in iedere ruimte waar elektrische apparaten worden opgeladen (telefoons, tablets, fietsen, hoverboards, ...).

Wie is verantwoordelijk?

De verhuurder is wettelijk verplicht de nodige rookmelders aan te kopen en te plaatsen. Als de verhuurder kiest voor een toestel met vervangbare batterijen, moet de huurder die batterijen tijdig vervangen.



PLAATS DE ROOKMELDER **NIET**

- bij een ventilator of ventilatieopening;
- boven de verwarming;
- op tochtige plekken;
- in de stoom/damp van een kooktoestel of vaatwasser. Lukt dit niet, plaats dan een thermische melder.
- in de badkamer. Staat er in de badkamer apparatuur die brand kan veroorzaken (bijvoorbeeld een droogkast), plaats dan een rookmelder in de gang of overloop aan het plafond op 50 cm afstand van de badkamerdeur en op 50 cm afstand van omliggende muren.



Toegankelijkheid en bezettingsnorm

✓ Enkele aspecten waaraan de woning ook moet voldoen op het vlak van veiligheid, toegankelijkheid en privacy:

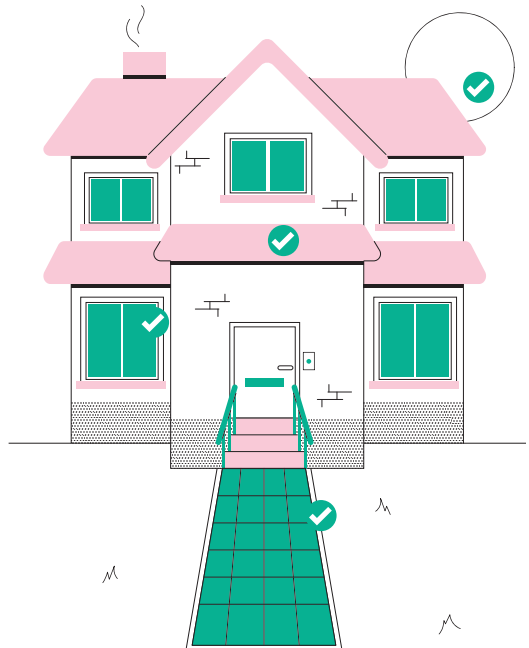
- **Er is steeds toegang tot de woning vanuit gemeenschappelijke ruimten of het openbaar domein.**

Het is niet de bedoeling dat je enkel via een andere woning of een handelsruimte de woning kan bereiken. De woning dient ook niet als toegang tot een andere woning.

- Alle (gemeenschappelijke) trappen, terrassen, balkons of bereikbare platte daken horende bij de woning zijn veilig toegankelijk en zijn voorzien van de nodige handgrepen en borstweringen.
- Alle gemeenschappelijke lokalen, opritten, toegangen en tuinen zijn veilig toegankelijk, en de vloer is in goede staat.
- Ook bijgebouwen die niet voor bewoning bedoeld zijn, zoals bergingen en garages, zijn veilig toegankelijk.
- **De woning kan op slot**
 - De sloten van de woning zijn in goede staat;
 - De bewoner beschikt over de nodige sleutels om de woning te vergrendelen;
 - Alle ramen kunnen langs binnen afgesloten worden.
- **De woning beschikt over een brievenbus en een bel**

Voor 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.

- Een woning of appartementsgebouw moet beschikken over een zichtbaar huisnummer.
- Voor een appartement is verplicht dat een correct busnummer op de bel, brievenbus en de voordeur van de entiteit vermeld staat. (vb: 0001, 0101,...)



Bezettingnorm

De bezettingnorm bepaalt hoeveel personen op een veilige, gezonde en comfortabele manier een woning kunnen bewonen.

De bezettingnorm wordt bepaald door het aantal slaapkamers, leefkamers en keukens van de woning en de totale vloeroppervlakte van deze woonlokalen aan de hand van een tabel. zie fig 1

Voorbeeld:

Een appartement beschikt over volgende lokalen:

Lokaal	Oppervlakte	Plafondhoogte
Slaapkamer	12 m ²	2,50 m
Slaapkamer	9 m ²	2,50 m
Zolderkamer	15 m ²	2,15 m
Badkamer	7,5 m ²	2,50 m
Leefruimte	24 m ²	2,50 m
Keuken	6 m ²	2,50 m
Berging	10 m ²	2,50 m

Het aantal woonlokalen die worden meegerekend is 4:

- 2 slaapkamers (de zolderkamer niet want de plafondhoogte is te laag)
- 1 leefruimte
- 1 keuken



Welke woonlokalen worden meegerekend?

Volgende lokalen met een oppervlakte van minstens 4 m² en een plafondhoogte van minstens 2,2 m:

- Slaapkamer;
- Leefruimte;
- Keuken;
- Veranda's tellen mee op voorwaarde dat ze verwarmbaar zijn.

Welke woonlokalen worden niet meegerekend?

Alle lokalen met een oppervlakte kleiner dan 4 m² of met een plafondhoogte lager dan 2,2 m;

Ook volgende lokalen tellen niet mee:

- Garage;
- Berging;
- Gang;
- Badkamer;
- Keuken zonder verlichting
- Slaapkamer zonder natuurlijke verlichting en verlichting.

De nettovloeroppervlakte van deze 4 woonlokalen samen is 51 m² (12 m² + 9 m² + 24 m² + 6 m²).

Plaatsen we deze 2 waarden in onderstaande tabel, dan blijkt dat de woning geschikt is voor 4 personen. Het kleinste aantal uit de tabel is geldig.

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	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.

Besluit over de bezettingnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal

4

personen (= kleinste aantal)

fig 1 Tabel voor de berekening van de bezettingnorm



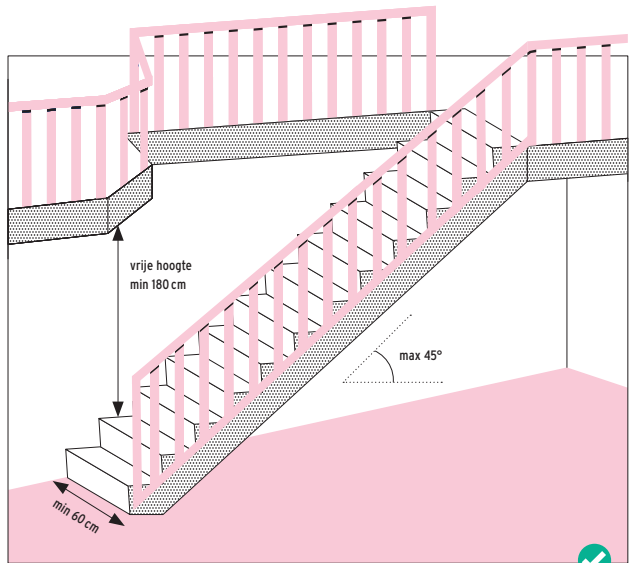
Trappen en borstweringen

In een woning zijn trappen en hun directe omgeving de plekken bij uitstek waar een groter gevaar voor valpartijen bestaat. Bovendien is het risico op ernstig letsel er groter. Vooral voor ouderen en personen met een beperking vormen trappen vaak een hindernis. Daarom is het belangrijk om voldoende aandacht te besteden aan het gebruikscomfort en de veiligheid van alle trappen aanwezig in een woning.

✓ Checklist trappen

Dit zijn de minimumvereisten voor trappen:

- Alle onderdelen van de trap (treden, leuning, bekleding) zijn voldoende stevig, in goede staat en vormen één geheel;
- 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 loopt door over de hele lengte van de trap;
- Indien er valgevaar is, moet de trap over een leuning beschikken.

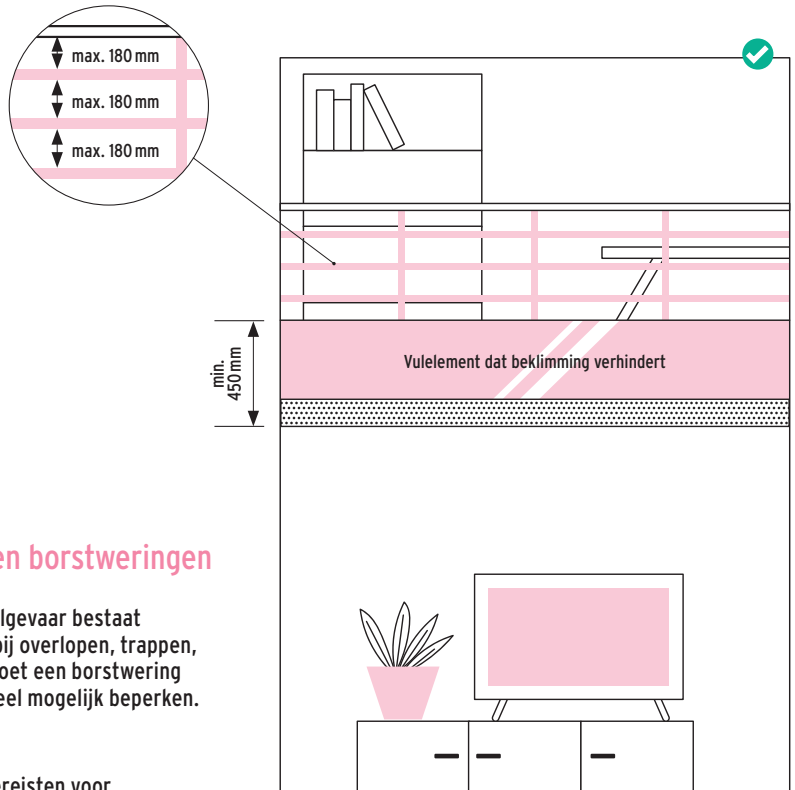


UITZONDERINGEN VOOR TRAPPEN NAAR EEN NIET-WOONFUNCTIE (ZOLDERTRAPPEN EN KELDERTRAPPEN):

- 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;



Ook hier is minstens 1 handgreep verplicht.



Trapleuning en borstwering

Overal waar er een valgevaar bestaat binnen een woning – bij overlopen, trappen, niveaoverschillen – moet een borstwering de kans op vallen zoveel mogelijk beperken.

Dit zijn de minimumvereisten voor trapleuning en borstwering:

- Ze zijn verankerd 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 andere 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.



Borstwering bij lage ramen

Ramen waarvan de onderzijde zich op een beperkte hoogte van de vloer bevindt, vormen een valrisico voor de bewoners en in het bijzonder voor jonge kinderen. Vanaf de eerste verdieping brengt dit ernstige gevaren mee. Een degelijke borstwering biedt bescherming.

Wanneer is een borstwering noodzakelijk?

- Bij ramen vanaf de eerste verdieping waarvan de onderzijde van de opengaande delen zich op minder dan 75 cm hoogte van de vloer bevindt.
- Wanneer lage ramen of deuren toegang geven tot een plat dak waarvan de dakrand zich op minder dan 2 m van het raam of deur bevindt. Een borstwering rond het plat dak of een borstwering aan het lage raam is dan noodzakelijk.

Bij lage ramen of deuren die toegang geven tot een terras of balkon met balustrade is een bijkomende borstwering niet nodig.

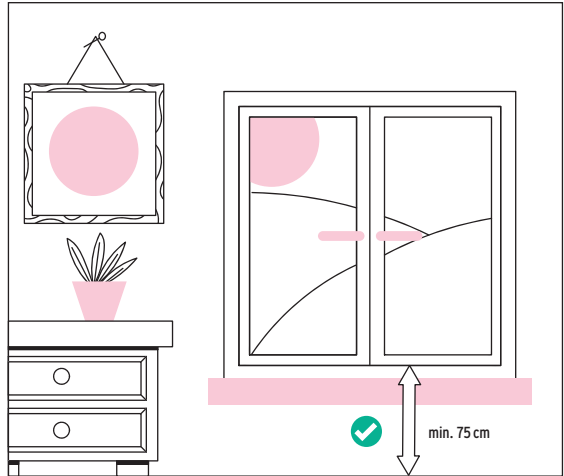


fig. 1



INDIEN AFSTAND < 75 CM IS ER VALGEVAAR EN IS BORSTWERING VERPLICHT!

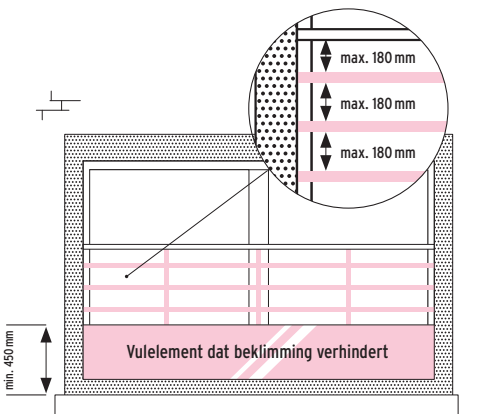


fig. 2 Openingen tussen de horizontale borstweringselementen in mm.

✓ Aan welke voorwaarden moet een borstwering voldoen?

- De borstwering is minstens 75 cm hoog, gemeten vanop de vloer of vanop het raamtablet indien dit breed en makkelijk bereikbaar is. fig. 1
- De borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- De onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen; fig. 2, 3 en 4
- Eventuele horizontale openingen in de borstwering zijn kleiner dan 18 cm, zodat niemand er doorheen kan kruipen; fig. 2
- Eventuele verticale openingen in de borstweringsen zijn kleiner dan 11 cm, zodat kinderen er met hun hoofd niet in kunnen vast raken. fig. 4

Voorbeelden

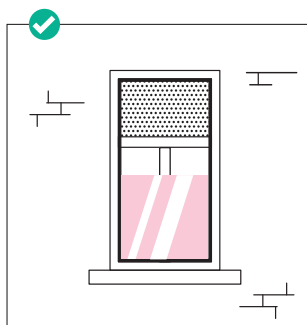


fig. 3
De glazen borstwing is hoog genoeg

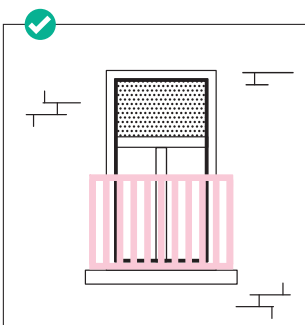


fig. 4
De borstwing is hoog genoeg en de verticale openingen in de borstwingen zijn kleiner dan 11 cm

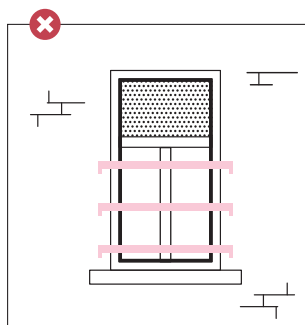


fig. 5

HORIZONTALA OPENINGEN IN DE BORSTWERING MOETEN KLEINER DAN 18 CM ZIJN EN DE BORSTWERING MAG NIET BEKLIMBAAR ZIJN.



Ramen, deuren en andere gevelopeningen

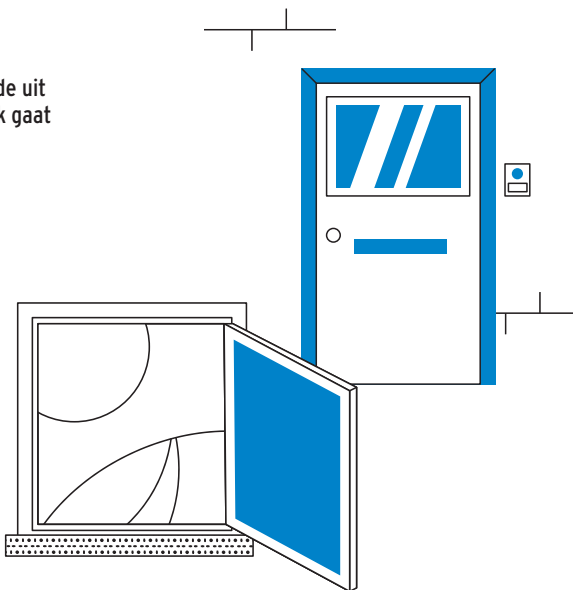
Ramen en deuren verzorgen de toegankelijkheid, de verlichting en de ventilatie van de woning. Het is dan ook belangrijk dat deze in goede staat verkeren. Ook andere soorten gevelsluitingen, zoals garagepoorten, vulpanelen in houten planken, aluminium panelen, ... vallen onder deze controle.

Waarover gaat het?

Alle invullingen van gevelopeningen bestaande uit andere materialen dan de gevel. In hoofdzaak gaat het om ramen en deuren.

Aan welke voorwaarden moeten zij voldoen?

- Het geheel moet regen- en winddicht zijn. De aansluitingen van ramen en deuren met de wanden en dorpels zijn gedicht met aangepaste materialen, zoals mortel of elastische voegen.
- De ramen en deuren mogen niet beschadigd zijn door roest, houtrot, slijtage, ...
- Het gebruik volgens de functie moet mogelijk zijn, bijvoorbeeld verluchten, verlichten, toegang verschaffen, afsluiten, ...
- De beglazing vertoont geen gebreken, zoals gebroken glas, condensvorming in dubbele beglazing, ontbrekend glas.
- De ramen en deuren beschikken over dubbele beglazing. Vanaf 01/01/2023 kan de woning ongeschikt verklaard worden indien in meer dan 1 woonlokaal (leefruimte, keuken of slaapkamer) of badkamer geen dubbele beglazing aanwezig is in het buitenschrijnwerk.



Als de energiescore op het EPC van de betrokken woning aantoont dat de woning voldoende geïsoleerd is zonder de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woonlokalen of badkamer, is het niet noodzakelijk om over dubbele beglazing te beschikken.

Een energiescore is voldoende laag indien ze deze grenswaarden niet overschrijdt:

600 kWh/m² voor een woning in open bebouwing;

550 kWh/m² voor een woning in halfopen bebouwing;

450 kWh/m² voor een woning in gesloten bebouwing;

400 kWh/m² voor een appartement.

Dakisolatie

Dakisolatie is een must voor elke woning. Zowel bij nieuwbouw als in bestaande woningen is dakisolatie de belangrijkste stap naar een lagere energiefactuur.



Minimumnorm voor dakisolatie

In Vlaanderen geldt als minimumnorm voor dakisolatie een R-waarde van 0,75m²K/W. Dit stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 à 4 cm. De dikte verschilt naargelang het gebruikte materiaal.

Vanuit financieel en ecologisch standpunt is het sterk aangeraden om te investeren in een isolatiepakket van 15 cm of meer. Een pak dikker dus dan de minimumnorm. En wel hierom:

- Hoe dikker het isolatiepakket, hoe lager het energieverbruik;
- Indien de dakisolatienorm in de toekomst strenger zou worden, vermijd je opnieuw werken.
- Dakbedekking volgens de minimumnorm komt niet in aanmerking voor premies.

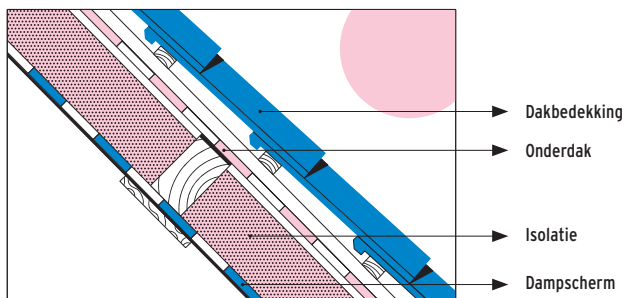


fig. 1 Dakisolatie bij hellende daken geplaatst aan de binnenzijde

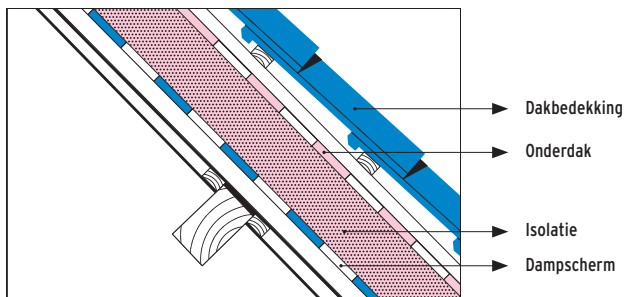


fig. 2 Dakisolatie bij hellende daken geplaatst aan de buitenzijde (sarking-methode)

Plaatsing dakisolatie

Dakisolatie kan op verschillende plaatsen aangebracht worden:

Bij hellende daken

AAN DE BINNENZIJDE zie fig. 1

- Financieel meestal het meest interessant.

AAN DE BUITENZIJDE (SARKING-METHODE) zie fig. 2

- Het dak wordt langs de buitenzijde geïsoleerd;
- Deze methode is prijzig, maar kan interessant zijn indien de bestaande binnenafwerking behouden moet blijven.

Bij platte daken

Aan de buitenzijde zie fig. 3

Een plat dak isoleer je best met buitenisolatie om inwendige condensatie te voorkomen.

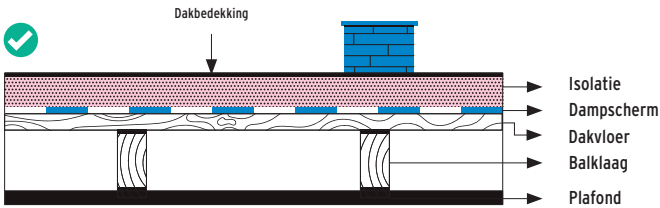


fig. 3

Aan de binnenzijde (plafondisolatie) zie fig. 4

Bij binnenisolatie wordt aanbevolen de volledige ruimte tussen de balken op te vullen.

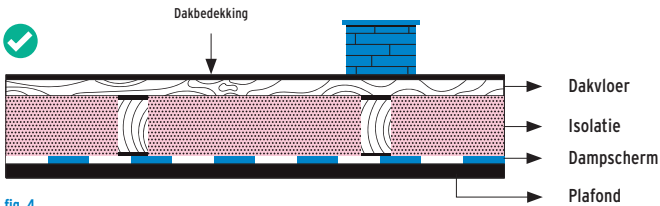


fig. 4

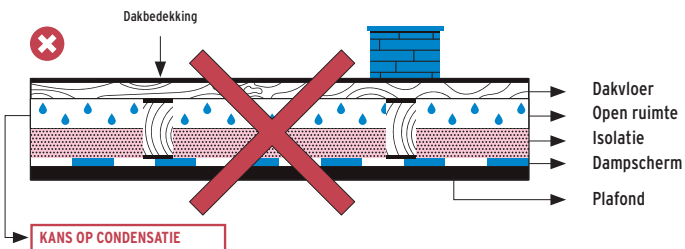


fig. 5

! **Opgelet voor condensatie!** Plafondisolatie komt enkel in aanmerking als de isolatie doorloopt over het volledige plafond. Plafondisolatie (het zogenaamde 'koude dak') houdt mogelijk een risico in voor condensatieproblemen. zie fig. 5

Zoldervloerisolatie

Dit is de eenvoudigste manier;

Geschikt voor zolders die enkel als stockageruimte gebruikt worden.

Vermijd vocht in isolatie

Een onderdak en een dampscherm zorgen er allebei voor dat er geen vocht in de isolatie kan dringen. Natte isolatie verliest namelijk zijn isolerend vermogen.

ONDERDAK zie fig. 6

Het onderdak zit letterlijk n t onder de dakbedekking. Dit noemen ze de 'koude zijde' omdat het onderdak buiten het verwarmd volume zit. Het zorgt er, samen met de dakbedekking, voor dat de isolatie optimaal beschermd is tegen de weersinvloeden. Daarom is het belangrijk dat het onderdak regendicht, vocht- en vorstbestendig is.

→ **Het onderdak moet dampopen zijn:** vocht dat toch de isolatie binnendringt, moet naar buiten toe kunnen verdampen.

DAMPSCHEM zie fig. 6

Het dampscherm voorkomt dat er vocht, afkomstig uit de woning zelf, in je isolatie binnendringt. Het gaat om de waterdamp die je als bewoner produceert door te ademen, te douchen, te poetsen, de was te laten drogen, ...

→ **Het dampscherm moet dampdicht zijn:** het moet als een rem fungeren die de verdamping uit het huis tegenhoudt voor het aan de isolatie raakt.

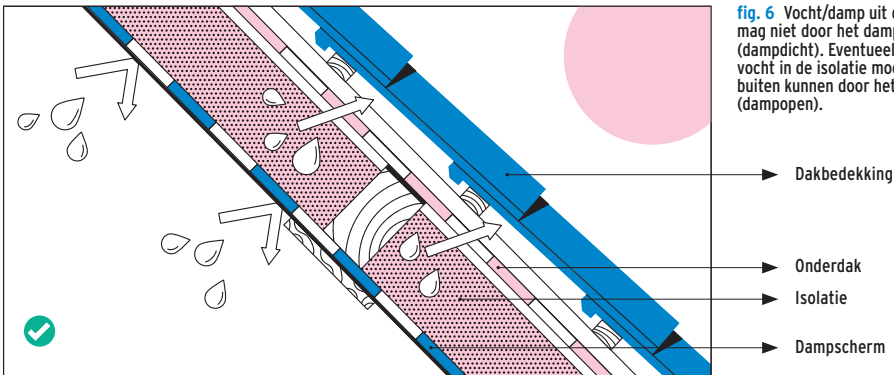


fig. 6 Vocht/damp uit de woning mag niet door het dampscherm (dampdicht). Eventueel aanwezig vocht in de isolatie moet naar buiten kunnen door het onderdak (dampopen).

Tip: check het EPC

Sinds 1 januari 2020 kan men ook aan de dakisolatienorm voldoen als de energiescore van de woning lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse regering heeft vastgesteld.

Deze grenswaarden zijn:

600 kWh/m² voor een open bebouwing

550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing

450 kWh/m² voor een gesloten bebouwing

400 kWh/m² voor een appartement

→ De energiescore vind je in het energieprestatiecertificaat (EPC) van je woning.

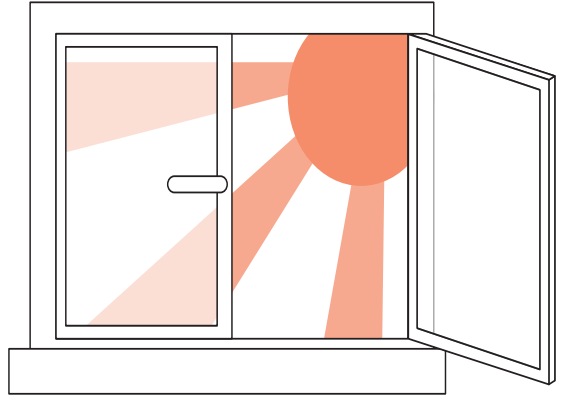


Natuurlijke verlichting

Een woning met voldoende natuurlijke lichtinval is essentieel voor de woonkwaliteit.

Waarom is natuurlijke verlichting belangrijk?

- Daglicht verbruikt geen energie. Bij voldoende lichtinval kunnen leefruimtes voor het grootste deel van de dag verlicht worden zonder stroomverbruik.
- Ramen zijn een verbinding met de buitenwereld waardoor bewoners meer verbonden zijn met hun omgeving.
- Voldoende daglicht is essentieel voor de gezondheid. Onvoldoende daglicht kan zorgen voor klachten als een slechtere gemoedstoestand, snellere vermoeidheid en hoofdpijn.



Hoe weet ik of er genoeg natuurlijke lichtinval is in een lokaal?

De minimaal vereiste lichtinval wordt bepaald aan de hand van de oppervlakte van de woonlokalen.

De totale glasoppervlakte van de ramen in een woonlokaal moet **groter zijn dan 1/12de** van de vloeroppervlakte van dat lokaal.

Voorbeeld:

Een leefkamer van 45 m² beschikt over 2 ramen met beglazing van 1 meter hoog en 2 meter breed.

$$\text{Glasoppervlakte ramen} = 2 \times 2 \text{ m}^2 = 4 \text{ m}^2$$

$$\text{Vloeroppervlakte lokaal} = 45 \text{ m}^2$$

$$\text{Minimaal vereiste lichtinval} = 45 \text{ m}^2 / 12 = 3,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Glasoppervlakte ramen (4 m}^2\text{)}$$

$$> \text{minimaal vereiste lichtinval (3,75 m}^2\text{)}$$

→ er is voldoende natuurlijk daglicht

In welke lokalen is voldoende lichtinval nodig?

- In de slaapkamers;

De leefkamer beschikt bovendien over een raam waardoor je, rechtopstaand, horizontaal naar buiten kan kijken. Naast natuurlijke verlichting is ook uitzicht naar buiten een noodzakelijke vereiste.

- In de leefkamer;
- In alle andere lokalen (badkamer/keuken/berging/...) is er geen minimale vereiste.

Bijkomende opmerkingen

- **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 ($1/12^{\text{de}}$ 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 een 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.

Verluchting

Voldoende en correcte verluchting is essentieel voor de leefbaarheid, én voor de kwaliteit van de woning.



Waarom is verluchting belangrijk?

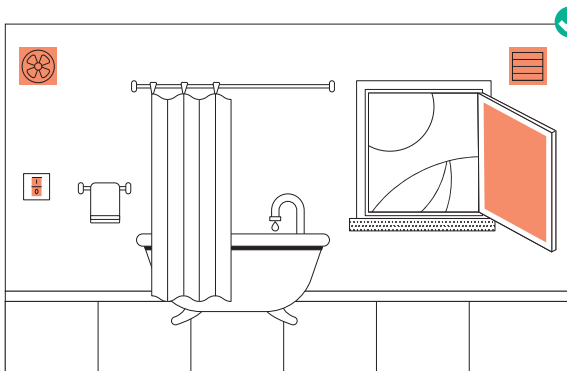
In alle huizen zijn bronnen aanwezig die de lucht verontreinigen of vochtiger maken:

- Menselijke bronnen, zoals koken, roken, transpireren, douchen, ...
- Bronnen uit producten, zoals detergents, vinyl, gelijmd plaatmateriaal, schoonmaakproducten, keukenafval, ...
- Bronnen uit verbrandingstoestellen, zoals koolstofmonoxide, ...

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, aantasting van verf en behang, ...

Daarom is het belangrijk om verontreinigde lucht voldoende te vervangen door verse buitenlucht.

Deze lokalen beschikken over minstens één van onderstaande systemen:



Hoe werkt verluchting?

Bij een ideale ventilatie wordt voldoende verse lucht aangevoerd in de droge woonlokale (woonkamers, slaapkamers, studeerkamers, speelkamers, ...). Deze stroomt vervolgens via doorstroomopeningen, binnendeuren of -wanden naar de natte ruimtes (keuken, badkamer, WC, ...) waar hij via afvoerkanalen of - openingen naar buiten afgevoerd wordt.

In welke lokalen is verluchting noodzakelijk?

WOONLOKALEN: slaapkamers, leefruimte, ...

SANITAIRE LOKALEN: keuken, badkamer, WC

- 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 lichtschaakelaar bijvoorbeeld);
- De woning is uitgerust met een functionerend ventilatiesysteem.

Optimaal ventileren en verluchten

Mogelijke ventilatie/verluchting via ramen of deuren:

- Een buitenraam dat kan opengezet worden in draai- of kipstand;
- Buitendeuren met een opengaand raamdeel dat op veilige wijze kan openstaan. Het slot is 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).

Vereisten voor ventilatie via raam-of muuroosters:

- 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 openingen (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.

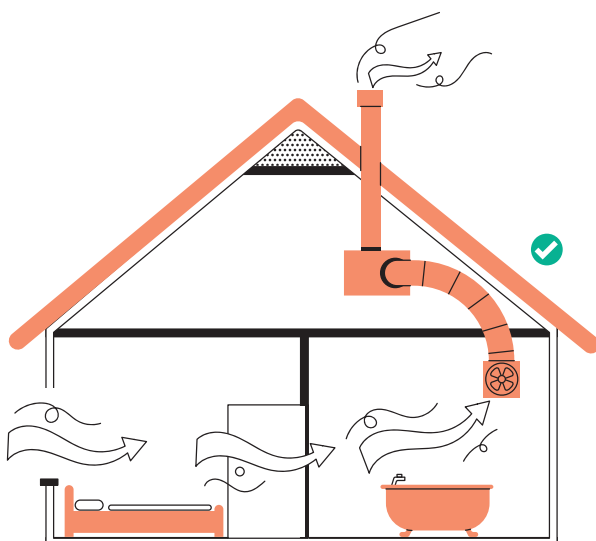
Gecontroleerd ventileren

Als er vochtproblemen en/of schimmels zijn in de woning is het belangrijk om de oorzaak aan te pakken. Denk aan infiltratie, insijpeling, opstijgend vocht, ... Ook een betere afvoer van vochtige lucht en aanvoer van droge lucht kunnen problemen oplossen. Het louter verluchten door ramen en deuren open te zetten volstaat soms niet.

Beter is om in dat geval te ventileren op een gecontroleerde manier. Via toevoerroosters kan lucht binnenkomen via de 'droge ruimtes', zoals de woonkamer en de slaapkamer. Via doorstroomopeningen circuleert de lucht verder naar de 'natte ruimtes' zoals de keuken, badkamer en de toiletten. Daar wordt de vervuilde en/of vochtige lucht afgevoerd dankzij een ventilator.



Een (huishoudelijke) dampkap komt niet in aanmerking als mogelijkheid tot verluchting, maar enkel om geuren en kookvocht af te voeren.





TIPS

1. Voor de aanvraag van jouw conformiteitsattest kan je reeds nagaan a.d.h.v. de brochure of uw eigendom grotendeels voldoet aan de eisen van de Vlaamse Codex Wonen, dit om een eventuele hercontrole te vermijden.
2. Zorg ervoor dat je bij de conformiteitsaanvraag alle aanwezige documenten voorlegt. Een EPC-attest, elektrische keuring, plan, onderhoudscontrole en andere documenten geven belangrijke informatie die ervoor kan zorgen dat er geen quotatie volgt. Geef de juiste gegevens door van de huidige huurders en breng ons steeds op de hoogte indien er nieuwe huurders in de woning trekken.
3. Indien je aanwezig wenst te zijn bij het onderzoek, dien je dit bij aanvraag uitdrukkelijk te vermelden. De afspraak wordt gemaakt met de bewoner en hij beslist of je toegang verkrijgt.
4. Bij vragen omtrent het woningonderzoek kun je zich steeds telefonisch of per mail richten tot de woningcontroleur die in de briefwisseling vermeld staat.
5. Indien de vooropgestelde deadline niet mogelijk is, dient men circa 1 week voor het verstrijken van deze datum verlenging aan te vragen.
6. Om verlenging te verkrijgen dien je steeds aan te tonen dat men bezig is met de gebreken aan te pakken (offertes, communicatie, facturen,...) en/of dien je aan te tonen dat andere gebreken reeds verholpen zijn.
7. Opgelet: Als je meent dat de gebreken verholpen zijn, dien je een hercontrole aan te vragen. Aan het uitvoeren van een hercontrole is een gemeentelijke retributie verbonden. Deze dient binnen de week betaald te worden, zo niet wordt het verzoek tot als onbestaande beschouwd en volgt een besluit burgemeester.

Ruimte en Wonen

gemeente Middelkerke
Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke
059 31 30 16
huisvesting@middelkerke.be

openingsuren

maandag tot donderdag
8.30 - 12 u.
13 - 16.30 u. **op afspraak**

vrijdag
8.30 - 12 u.

