



# KWALITEITSVOL VERHUREN

doe de zelf-check

## Voorwoord

Tienen, Zoutleeuw en Geetbets willen inzetten op de verbetering van de woningkwaliteit. Om dit te kunnen handhaven, kozen ze ervoor om een conformiteitsattest verplicht te maken. Met deze brochure willen we jou als eigenaar/verhuurder op weg helpen om een kwaliteitsvolle woning te verhuren. Wil je nagaan of de woning conform is voor verhuur? De zelf-check helpt je alvast op weg. Zo spoor je tekortkomingen op en kan je die verhelpen voor je een conformiteitsattest aanvraagt.

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 kan je het technisch handboek woningkwaliteit raadplegen via [https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch\\_handboek.htm](https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm)

Het conformiteitsattest doet geen uitspraken over stedenbouwkundige regels, enkel over de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse regelgeving over huurwoningen.



# Inhoud

<b>Minimale kwaliteitsnormen .....</b>	<b>4</b>
Woninggrootte .....	5
Energieprestatie .....	6
Rookmelders .....	8
Elektrische installaties .....	9
Differentieelschakelaars .....	9
Afscherming van geleidende onderdelen .....	10
Stopcontacten .....	10
Beschermvolume badkamer .....	13
Gasinstallaties .....	14
Aardgas .....	14
Verplaatsbare toestellen aangesloten op een gasfles butaan/propan/LPG ...	15
Stookolie-installaties .....	15
Stookoliereservoirs .....	15
Verwarming .....	16
CO gevaar .....	16
Vocht, luchtkwaliteit en schimmel .....	17
Veiligheid en toegankelijkheid .....	18
Borstwering .....	18
Trappen .....	19
Keuken .....	20
Badkamer en toilet .....	20
<b>Is de woning niet helemaal in orde .....</b>	<b>21</b>
<b>Controle aanvragen .....</b>	<b>22</b>
<b>Wie zijn wij .....</b>	<b>23</b>



# Minimale kwaliteitsnormen

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:

- grootte van de woning;
- minimale isolatie en dubbele beglazing;
- veiligheid (m.b.t. toegang, voldoende rookmelders, trappen, gas- en verwarmingsinstallaties, zonder CO-gevaar, elektrische installaties);
- gezondheid (bv. natuurlijke verlichting en verluchting, drinkbaar water, geen vochtproblemen);
- een minimum aan comfort (bv. sanitair, kookgelegenheid, verwarming, correcte afwerking, goede staat van ramen en deuren);
- de structurele stabiliteit van het gebouw.





## WONINGGROOTTE

De totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt **minimaal 18 m<sup>2</sup>**. Enkel de **woonlokalen** komen in aanmerking voor de berekening, dit zijn de leefkamer(s), de keuken en de slaapkamer(s). De oppervlakte wordt berekend met de afmetingen binnen de muren.

Om meegerekend te mogen worden in de nettovloeroppervlakte, dient elk woonlokaal aan volgende eisen te voldoen:

- het woonlokaal is **minstens 4 m<sup>2</sup>** groot;
- de hoogte van het woonlokaal is minstens **220 cm**;
- onder hellende daken wordt de oppervlakte meegerekend waar een vrije hoogte van 180 cm gemeten wordt, op voorwaarde dat in het lokaal een hoogte van 220 cm bereikt wordt;
- er is **verluchting** en natuurlijke **verlichting** (niet verplicht in een keuken) in het lokaal.



## ENERGIEPRESTATIE

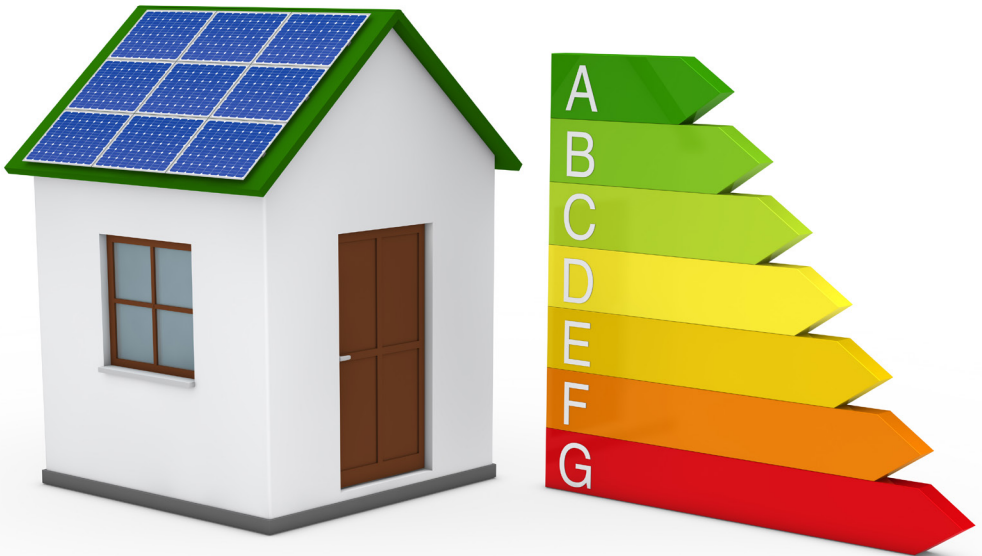
Wie een woning verhuurt, moet een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) kunnen voorleggen. Om een EPC attest aan te vragen contacteer je een erkende energiedeskundige type A. Meer informatie vind je op [www.energiesparen.be/energieprestatiecertificaten](http://www.energiesparen.be/energieprestatiecertificaten)

Het certificaat omschrijft hoe **energiezuinig** de woning is. Als de energiescore op het EPC van de woning lager is dan onderstaande grenswaarden, wordt daarmee aangetoond dat de woning voldoende geïsoleerd is:

- **600 kWh/m<sup>2</sup>** voor een woning in **open bebouwing**;
- **550 kWh/m<sup>2</sup>** voor een woning in **halfopen bebouwing**;
- **450 kWh/m<sup>2</sup>** voor een woning in **gesloten bebouwing**;
- **400 kWh/m<sup>2</sup>** voor een **appartement**

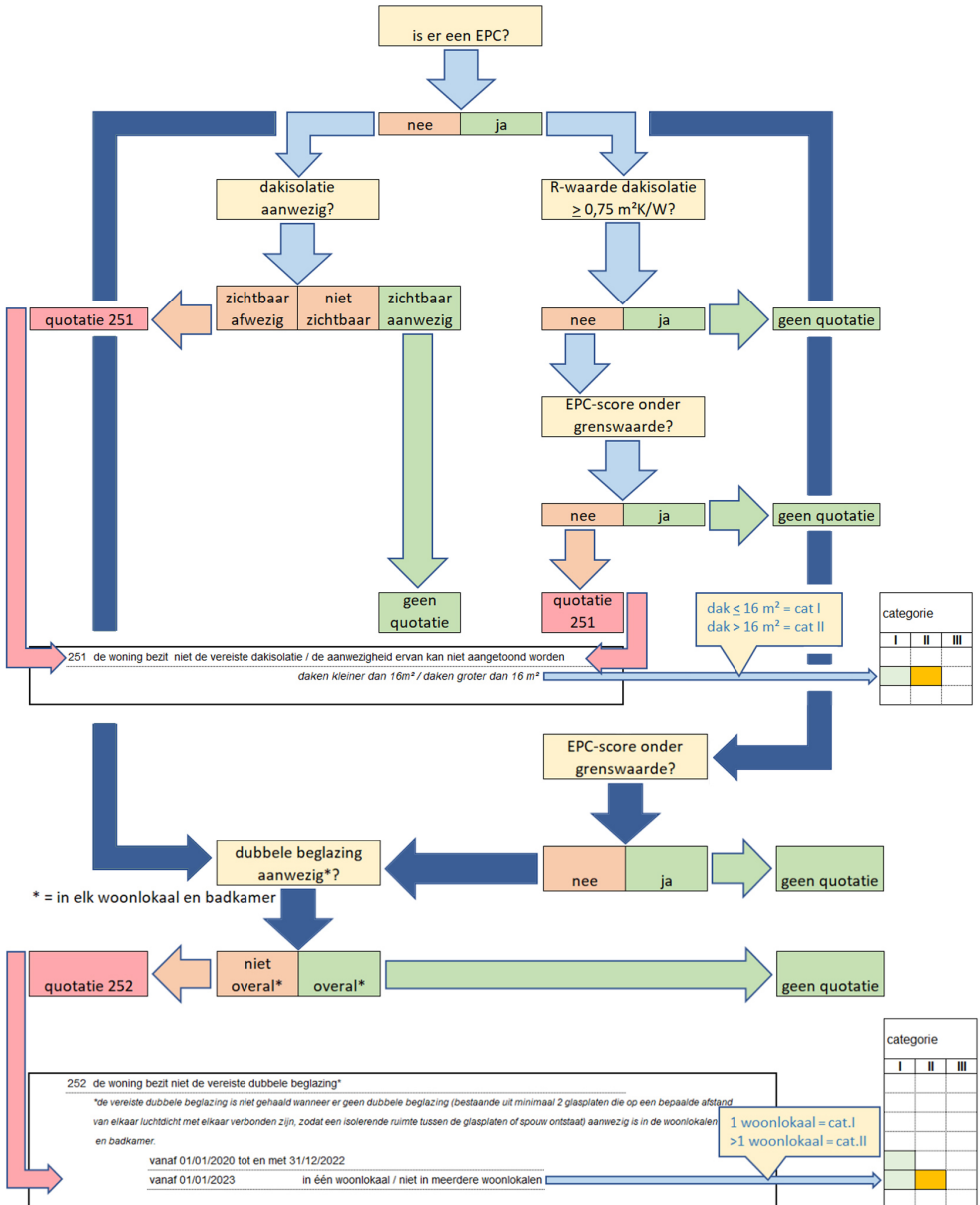
Als het EPC vermeldt dat er voldoende dakisolatie aanwezig is (R-waarde dakisolatie > 0,75 m<sup>2</sup>K/W), dan is voldaan aan de dakisolatievereiste (ook al is de energiescore hoger dan de grenswaarde).

Heb je nog geen EPC? Dan moet de woningcontroleur **visueel kunnen vaststellen** dat er voldoende dakisolatie aanwezig is en dubbele beglazing in de woonlokalen en de badkamer. In hoogstens 1 woonlokaal mag eventueel nog enkel glas aanwezig zijn.



# Beslissingsboom voor dakisolatie en dubbele beglazing

Twijfel je? Deze beslissingsboom voor **dakisolatie** en **dubbele beglazing** kan je op weg helpen.





## ROOKMELDERS

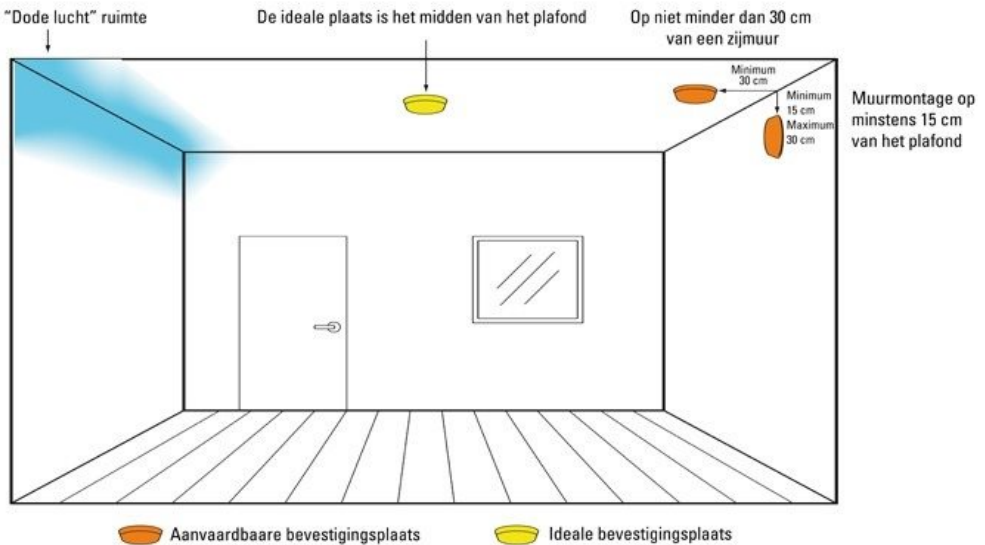
De installatie van een rookmelder is verplicht op **elke bouwlaag** van de woning, **ook** in de **kelder** of op **zolder** als deze vlot bereikbaar zijn en sowieso wanneer er **technische installaties** aanwezig zijn.

Dit geldt ook voor een appartement, zodat een duplex-appartement minstens op elke verdieping een rookmelder moet hebben.

In **gemeenschappelijke delen** van een appartementsgebouw is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een **technische installatie** bevindt (bv. zekeringkasten). Een rookmelder is ook vereist als een **gemeenschappelijke kelder of zolder** een directe toegang heeft en op een normale manier te betreden is.

Als er zich in een gemeenschappelijke kelderruimte individuele kelders bevinden, dan wordt dit als één kelder beschouwd en volstaat één rookmelder.

De ideale plaats om een rookmelder te bevestigen is het midden van het plafond maar andere bevestigingsplaatsen (zie schets) zijn ook aanvaardbaar.



## ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Een veilige elektrische installatie is van levensbelang. Overbelasting van elektrische kabels en kortsluiting ten gevolge van slecht geïsoleerde draden zijn de meest voorkomende oorzaken van **brand** door elektriciteit.

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

### Differentieelschakelaars

Elke woning moet over een differentieelschakelaar van **300 mA** beschikken. Voor installaties na 1 oktober 1981 is een bijkomende differentieelschakelaar van maximum **30 mA** vereist voor **vochtige ruimtes** zoals de badkamer. De schakelaar zal bij een lek de installatie uitschakelen en zo elektrocutie vermijden.



## Afscherming van geleidende onderdelen

Bij loszittende stopcontacten of lichtsckelaars loop je het risico om geleidende onderdelen (elektriciteitsdraden zonder behuizing) aan te raken, wat het **gevaar op elektrocutie** verhoogt. Loszittende stopcontacten moeten altijd stevig worden vastgezet.

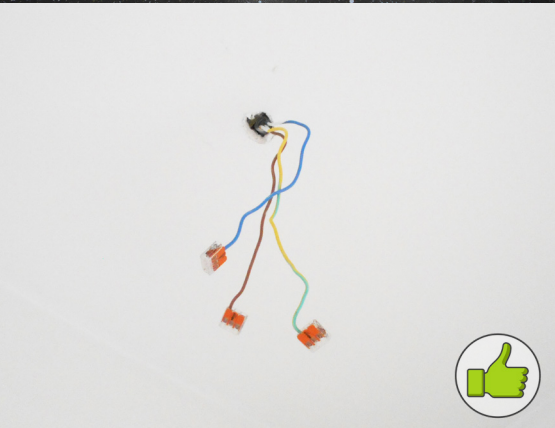
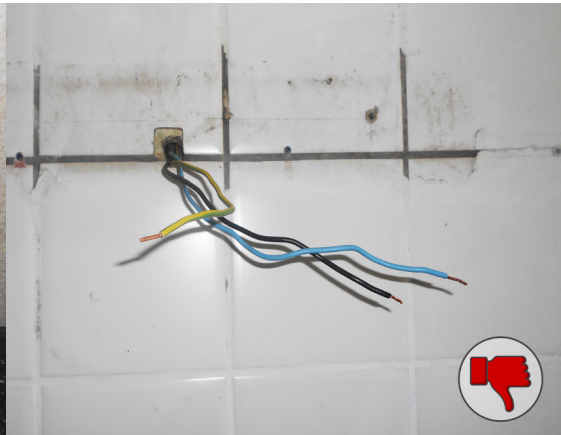
Lichtpunten die niet voorzien zijn van een lichtarmatuur moeten worden afgesloten met een lusterklem of lasklem.

## Stopcontacten

Gearde stopcontacten zijn de veiligste optie. Bij stopcontacten met een **aardpen** dient de **aarding ook aangesloten** te zijn want er kunnen toestellen aangesloten worden die aarding vereisen. Anders ontstaat er een vals gevoel van veiligheid.

Toestellen van klasse I (bv strijkijzers, broodroosters, elektrische waterkokers, laptops, wasmachines, droogkasten, koelkasten, enz.) moeten altijd aangesloten zijn op een geaard stopcontact.

De aanwezigheid van aarding wordt gecontroleerd met een meettoestel.





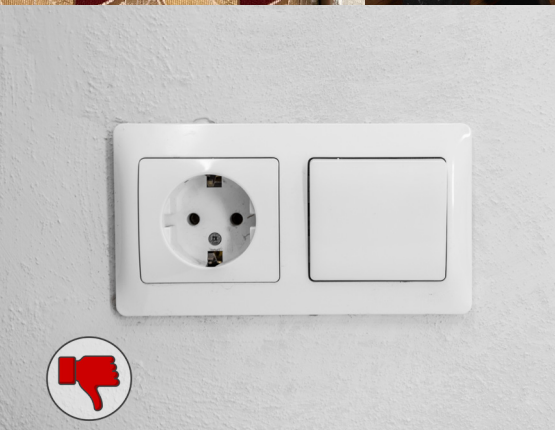


**Hoe werkt aarding?** Elektrische stroom kan uit een toestel ontsnappen, bijvoorbeeld wanneer een beschadigde kabel bloot komt te liggen en de elektrische draden in contact komen met de behuizing van het toestel. Deze ontsnapte stroom wordt onmiddellijk via een kabel afgeleid naar de grond.

Stopcontacten met **randaarding** zijn **verboden** in België, enkel **penaarding** is toegestaan.

Het monteren van stekkerdozen zodat ze een vast en permanent deel uitmaken van de elektrische installatie is niet toegestaan, omwille van het **risico op overbelasting** van de stroomkring waarop ze zijn aangesloten (mogelijk teveel zware toestellen op eenzelfde kring).

Muren met opstijgend vocht? Er mogen geen stopcontacten aanwezig zijn in deze vochtige zones.

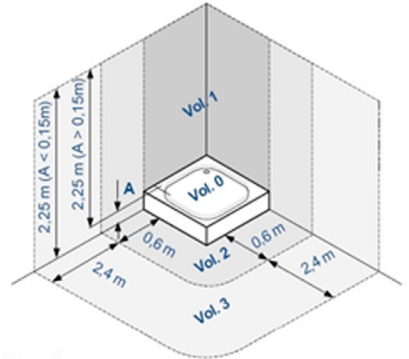
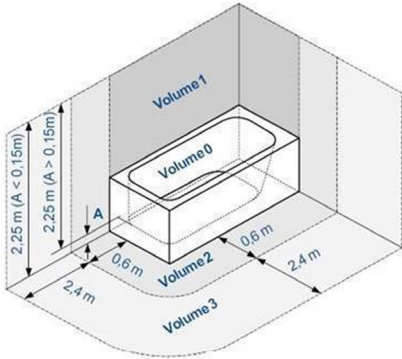


In de **keuken** moeten **minimum 2 vrije gearde stopcontacten** aanwezig zijn op een bruikbare plaats (m.a.w bij voorkeur boven het werkvlak). Stopcontacten die permanent in gebruik zijn (bv. voor de aansluiting van een koelkast, een elektrisch toestel voor de productie voor sanitair warm water, elektrische kookplaten, en dergelijke) tellen hiervoor niet mee, ze vormen immers een essentieel onderdeel van de keukenfunctie.



## Beschermvolume badkamer

Omwille van elektrocutiegevaar zijn elektrische toestellen zoals wasmachines, lichtsckelaars, stopcontacten, niet-spatwaterdichte lichtpunten in een omtrek van **60 centimeter** rond een douchebak of badkuip verboden. Deze afstand moet uitgebreid worden tot **1 meter** indien er bij oude installaties **geen (bijkomende) differentieelschakelaar** van maximum **30 mA** geplaatst is.





# GAS INSTALLATIES

## Aardgas

Elk toestel op aardgas, zoals bv. een fornuis, kachel of boiler, moet beschikken over een **gasstopkraan** met een herkenbaar keurmerk, die **vlot bereikbaar en bedienbaar** is.

Niet-gebruikte leidingen moeten worden **afgesloten** met een metalen schroefdop of stop.

Verwarmingstoestellen, warmwatertoestellen, kookplaten en ovens op aardgas moeten aangesloten zijn door middel van een **vaste leiding uit staal, dunwandige roestvaste inox of koper** ofwel een **flexibele metalen gas slang** van het type **Rht (hoge temperatuurweerstand)** en vergezeld van een **goedgekeurd label** (AGB/BGV, Benor of CE). Een zwarte elastomeren darm is niet toegestaan, want deze kan smelten door de warmte die het toestel produceert.

Bewoners moeten steeds **toegang** hebben **tot de hoofdkraan** van de gasleiding (meestal voorzien aan de meters). In geval van een lek in het pand kan zo de toevoer afgesloten worden.

Het onderhoud van een gasketel is wettelijk verplicht. Je dient de ketel **tweejaarlijks** te laten onderhouden door een erkend technicus.



## Verplaatsbare toestellen aangesloten op een gasfles butaan/propana/LPG

Er moeten steeds een of meerdere aangepaste **ontspanners** aanwezig zijn. De leiding tussen het opslagrecipiënt en de eerste ontspanner is zo kort mogelijk.

De toestellen worden aangesloten door middel van een type slang voor ontspannen gas. De slang heeft een lengte van **maximum 2 meter** 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 alle 5 jaar**.

Propana en butaan moeten steeds op goed verluchte plaatsen gebruikt worden (propana bij voorkeur buiten). Propana- / butaaninstallaties mogen **nooit in een kelder** opgesteld worden. Ook lege flessen mogen niet in een kelder opgestapeld worden.

Eén gasfles in reserve per installatie wordt toegelaten.

## STOOKOLIE-INSTALLATIES

Een **jaarlijks** onderhoud van je ketel is wettelijk verplicht.

### Stookoliereservoirs

Elke tank voor stookolie moet na de plaatsing, maar **vóór** de ingebruikname gecontroleerd worden, zoals bepaald in de milieuwetgeving (VLAREM). Ook na ingebruikname moet de stookolietank regelmatig gecontroleerd worden.

Een bovengrondse stookolietank moet sinds 1 maart 2009 na ingebruikname niet meer periodiek gecontroleerd worden.

Een **ondergrondse stookolietank** moet **om de 5 jaar** gecontroleerd worden.

Na de controle door een erkend technicus wordt een conformiteitsattest van keuring afgegeven en wordt de tank voorzien van een gekleurde dop of een kenplaat. Groen geeft aan dat de tank conform is.



## VERWARMING

Een woning heeft minstens een **vast verwarmingsapparaat** in een leefkamer met een vermogen dat in overeenstemming is met de ruimte die het verwarmt.

## CO GEVAAR

Verwarmings- of warmwatertoestellen met een **gesloten verbrandingskring** type C hebben geen verluchting nodig.

Toestellen met een **open verbrandingskring** type B (meestal een gasketel, gaskachel of gasgeiser), maar ook bv. een kolen- of houtkachel of open haard (type A), gebruiken lucht uit de ruimte waarin ze zich bevinden. Daarom moet in deze ruimte steeds een **niet-afsluitbare toevoer van verse buitenlucht** voorzien zijn. De opening bevindt zich best onderaan de ruimte. Zo kan **voldoende zuurstof** aangevoerd worden voor een **goede verbranding**. Anders loopt de bewoner het risico op CO-vergiftiging.

Ook de afvoer moet goed aangesloten zijn zodat er geen rookgassen kunnen ontsnappen.



type B  
geen verluchting in de ruimte

type C  
dubbelwandig rookkanaal



## VOCHT, LUCHTKWALITEIT EN SCHIMMEL

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

De oorzaken van vochtproblemen kunnen heel uiteenlopend zijn, ze kunnen bovendien **schimmels** veroorzaken.

In principe zijn er vier vormen van vochtschade:

- **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.

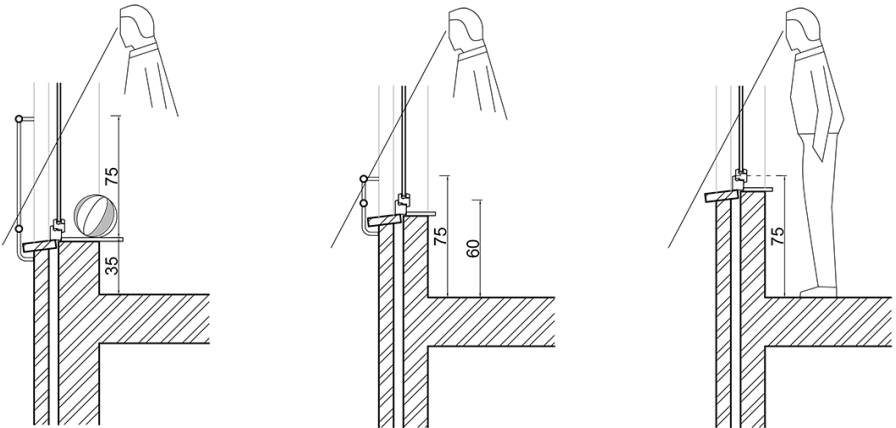


# VEILIGHEID EN TOEGANKELIJKHEID

## Borstwering

Een veilige borstwering verhindert vallen bij een trapopening, terrassen en lage ramen. Veilig betekent niet alleen **voldoende hoog**, maar ook dat de borstwering **stevig bevestigd** is in de ruwbouwconstructie, **geen grote openingen** heeft waar iemand doorheen kan kruipen of vallen en **niet makkelijk beklimbaar** is. Bij opengaande ramen op de verdieping is een (bijkomende) borstwering vereist indien het raamtablet zich op minder dan 75 cm boven het vloerniveau bevindt. Anders bestaat het risico dat een bewoner uit het raam valt.

Meer informatie over correcte borstweringen vind je terug op <https://www.buildwise.be/nl/>

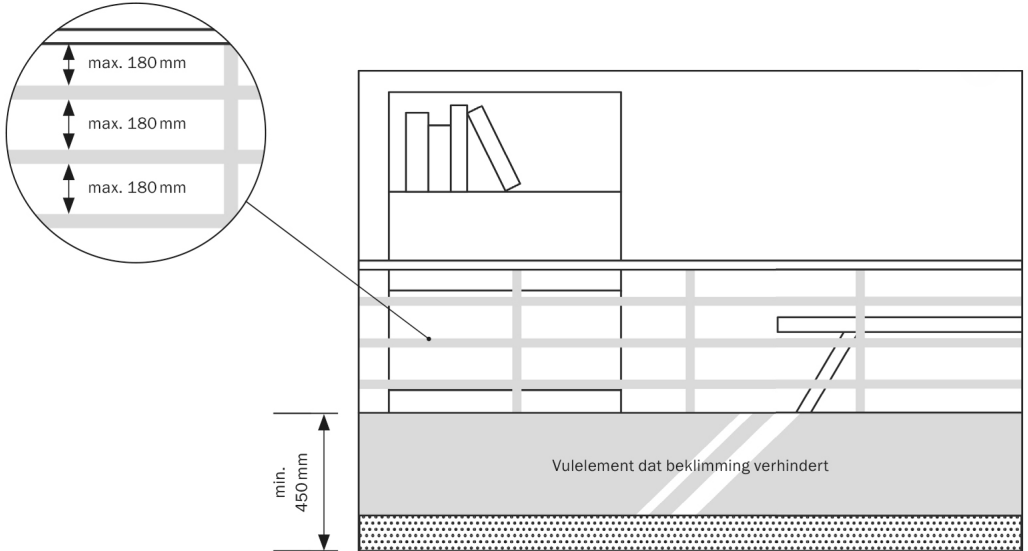


## Trappen

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.

De trapleuning moet **voldoende onderverdeeld** zodat er geen te grote openingen ontstaan.

De ideale borstwering ziet er als volgt uit:



## KEUKEN

Er is een gootsteen aanwezig met toevoer van **warm en koud water** geschikt voor consumptie, aangesloten met een **reukafsluiter** op een waterafvoer. De reukafsluiter moet bestaan uit een verbinding van vaste buizen. Soepele leidingen zijn niet toegelaten omdat hun flexibiliteit geen stabiel waterslot garandeert.

Er is voldoende ruimte om een kooktoestel op gas of elektriciteit te plaatsen.

## BADKAMER EN TOILET

In de badkamer is een **douche of bad** aanwezig met toevoer van **warm en koud water**, aangesloten met een **reukafsluiter** op een waterafvoer.

Een toiletruimte moet aansluitend bij de woning zijn en moet **droog bereikbaar** zijn. De ruimte moet **geheel afgesloten zijn van keuken, woonkamer en slaapkamer** via van vloer tot plafond doorlopende wanden en met een volwaardige deur. De deur sluit in gesloten toestand de deuropening volledig af. Er zijn verschillende mogelijkheden, zoals draaideuren, schuifdeuren, vouwdeuren en plooideuren, die alle uit diverse materialen kunnen bestaan. Niet toegelaten zijn o.a. klapdeurtjes, deurgordijnen, kralen, deurblad met gaten, vouwdeur die slecht of onvolledig sluit, deurblad dat te kort is, ...





## Is de woning niet helemaal in orde?

Merk je dat er toch nog wat gebreken moeten opgelost worden? Voer de werken dan maximaal uit vooraleer de woningcontroleur langskomt. Als je nog vragen hebt, kan je contact opnemen met het team Wonen voor een extra woordje uitleg of om af te toetsen welke werken prioritair zijn.

Voor het uitvoeren van sommige werken, zoals het plaatsen van isolatie of hoogrendementsglas, een warmtepomp, warmtepompboiler of zonneboiler, heb je misschien recht op een financiële tussenkomst via de Vlaamse **Mijn VerbouwPremie**. Check zeker de voorwaarden via [mijnverbouwpremie.be](https://mijnverbouwpremie.be) of vraag meer uitleg bij het Wooninfopunt.



## Controle aanvragen

Vraag je controle tijdig aan maar zorg er voor dat eventuele werken zo goed als afgerond zijn en de woning geen werf meer is als de controleur langskomt.

Is de woning nog bewoond? De controle vindt bij voorkeur plaats in een **lege woning**, zodat alle muren goed zichtbaar zijn en alle stopcontacten vlot bereikbaar. De controle moet vlot kunnen verlopen.

Een controle kan je aanvragen door het **Wooninfopunt** van je stad of gemeente te contacteren. Je kan de aanvraag ook online indienen:

<https://www.tienen.be/aanvraagformulier-conformiteitsattest>

<https://www.zoutleeuw.be/eloket/formulier/92/aanvraag-conformiteitsattest>

mailen naar [wooninfopunt@geetbets.be](mailto:wooninfopunt@geetbets.be)



# Wie zijn wij

Geetbets, Tienen en Zoutleeuw zijn een intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Best Wonen tussen Zoet en Zout' aangegaan. Met dit project willen ze de samenwerking inzake het lokale woonbeleid bevorderen. In deze 3 gemeenten is een Wooninfopunt opgericht om een klantgerichte en kwaliteitsvolle dienstverlening aan de inwoners te kunnen bieden.

## Contactgegevens Tienen

Stadhuis - 1ste verdieping  
Grote Markt 27 - 3300 Tienen  
tel 016 24 75 50  
wooninfopunt@tienen.be



### Openingsuren na afspraak

	Voormiddag	Namiddag
Dinsdag	08.30-12.30 uur	13.30-19.00 uur
Woensdag	08.30-12.30 uur	13.30-16.00 uur
Donderdag	08.30-12.30 uur	

## Contactgegevens Zoutleeuw

Administratief centrum Aen den Hoorn  
Aen den Hoorn 1 - 3440 Zoutleeuw  
tel 011 94 90 36  
wooninfopunt@zoutleeuw.be



### Openingsuren na afspraak

	Voormiddag	Namiddag
Vrijdag	09.00-12.00 uur	13.00-16.00 uur

## Contactgegevens Geetbets

Administratief centrum Den Molencouter  
Dorpsstraat 7 - 3450 Geetbets  
tel 011 58 65 26  
wooninfopunt@geetbets.be



### Openingsuren na afspraak

	Voormiddag	Namiddag
Woensdag	09.00-12.00 uur	14.00-16.00 uur



**BEST**  
**WONEN TUSSEN**  
**ZOET & ZOUT**

Met de steun van



V.U.: Bram Delvaux | Voorzitter IGS | p/a Grote Markt 27 | 3300 Tienen  
Bronnen afbeeldingen: © Freepik, Adobe Stock, Anke Meus, Gwendoline Mertens