

Woningkwaliteit & Conformiteit

Joakim Lepère

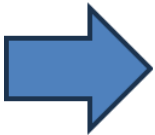
Woningcontroleur SOLVA





Wat is conformiteitsattest

- Officieel bewijs dat een woning voldoet aan de **minimale kwaliteitsnormen** op het moment van de woningcontrole.
- Gebaseerd op de Vlaamse Wooncode.
- Wordt afgeleverd door de gemeente/stad of 'Wonen in Vlaanderen'
- Standaard **10 jaar geldig**, in Oudenaarde **beperkt tot 5 jaar** bij vocht en/of meer dan 4 gebreken cat. I.



Voor conformiteitsattesten afgeleverd voor 1 januari 2030 wordt de geldigheid van het attest beperkt tot en met 31 december 2029 indien de woning niet voldoet aan het minimaal EPC-label dat zal gelden vanaf 1 januari 2030.

Wat is conformiteitsattest

Beschermt:

- Huurder: verhoogt het vertrouwen bij huurders = **kwalitatieve woning**
- Verhuurder: attest van max. 3 maanden = vermoeden dat normen woningkwaliteit in orde waren

Verplichting: voor elke woning die nieuw verhuurd of nieuw ter beschikking gesteld wordt:

- Vanaf 01/01/2023 bij een nieuwe verhuring of inschrijving voor woningen van het kadastraal bouwjaar 1946 en eerder;
- Vanaf 01/01/2024 bij een nieuwe verhuring of inschrijving voor woningen van het kadastraal bouwjaar 1956 en eerder;
- Vanaf 01/01/2025 bij een nieuwe verhuring of inschrijving voor woningen van het kadastraal bouwjaar 1975 en eerder;
- Vanaf 01/01/2026 bij een nieuwe verhuring of inschrijving voor woningen van het kadastraal bouwjaar 1986 en eerder;
- Vanaf 01/01/2027 bij een nieuwe verhuring of inschrijving voor woningen van het kadastraal bouwjaar 1997 en eerder;
- Vanaf 01/01/2028 bij een nieuwe verhuring of inschrijving voor woningen van het kadastraal bouwjaar 2008 en eerder;
- Vanaf 01/01/2029 voor alle huurwoningen ouder dan 20 jaar.

Aanvraag:

- Kan aangevraagd worden via het aanvraagformulier op de website van de stad Oudenaarde: [Aanvraagformulier woningcontrole | Stad Oudenaarde](#)

Kostprijs:

- Vanaf 2026 kost een conformiteitsonderzoek 150 euro.

Technisch verslag

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
categorie			
I			
II			
III			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			

Deel D: EXTERNE GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

Dit deel moet enkel ingevuld worden als er niet voldoende gemeenschappelijke leefruimte in de kamerwoning zelf is voorzien.

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de gemeenschappelijke leefruimte die zich aansluitend bij de kamerwoning bevindt.

De beoordeling is beperkt tot de waameembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op het gebruik.

Het te onderzoeken lokaal betreft een gemeenschappelijke leefruimte

m²

verdieping:
nummer:
locatie:

OMHULSEL GEBOUW MET EXTERNE GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinde, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

BINNENSTRUCTUUR GEBOUW MET EXTERNE GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID GEBOUW MET EXTERNE GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING GEBOUW MET EXTERNE GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

	I	II	III
Aantal	0	0	0

Pagina 6 van 10

EINDBEOORDELING DEEL D EXTERNE GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

	I	II	III
Aantal	0	0	0

OPMERKINGEN:

Technisch verslag

3 categorieën gebreken

- **Categorie I:** kleine gebreken
- **Categorie II:** ernstige gebreken en geen direct gevaar
- **Categorie III:** ernstige gebreken en wél direct gevaar of menonwaardig
- 7 gebreken in categorie I = gebrek categorie II

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /menonwaardig
categorie	I	II	III
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			

Technisch verslag

Conform = geen gebreken cat. II of III

- < 7 gebreken cat. I
- Conformiteitsattest

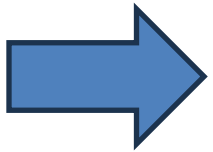
Ongeschikt = gebrek(en) in cat. II of III

- Verhuren is strafbaar
- Heffing

Technisch verslag

Onbewoonbaar = gebrek(en) cat.III

- Strafbaar bij verhuur
- Snelherstel
- Herhuisvesting
- heffing



Combinaties van cat.I, cat.II en cat.III zijn mogelijk

Het onderzoek zelf

Het onderzoek

Wat wordt gecontroleerd?

- Bezettingsnorm aantal woonlokalen en oppervlakte woontiteit
- Veiligheid (elektriciteit, gas, trappen, stabiliteit).
- Gezondheid (ventilatie, vocht, verluchting, sanitair).
- Woonkwaliteit (oppervlakte, natuurlijke verlichting, verwarming).
- Basiscomfort zoals drinkwater, sanitair, kookgelegenheid.

Bezettingsnorm

Minima

- **woonlokalen:** minstens **4 m²**
- plafond min. 2,20 m hoog (met afwijking voor hellende daken)
- minimum voor **woning: 18 m²**
(kamer : 12 m²)

Indien kleiner dan minimum

= gebrek categorie II, dus ongeschikt

Woonlokaal: leefruimte, keuken, slaapkamer(s).
Aantal ruimtes en oppervlaktes worden samengeteld.

Bezettingsnorm

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van tot	0 18	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	104 112	
mogelijk aantal personen		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	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **4** personen (= kleinste aantal)

Stabiliteit dak en muren



Cat.I
Cat.II
Cat.III

Elektriciteit

Veiligheid

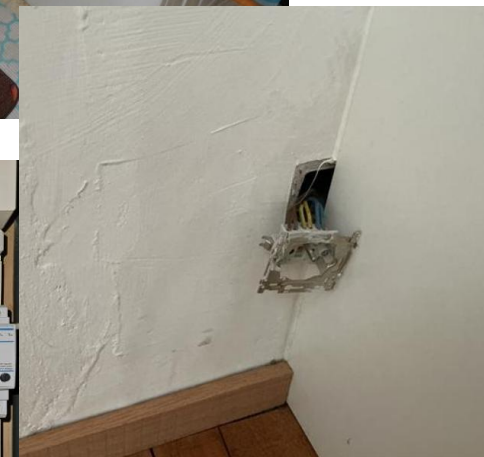
- Geen elektrische delen onder spanning aanraakbaar
- Toegankelijke **hoofdschakelaar**
- Toegankelijke **zekeringenkast**, voorzien van verliesstroomschakelaar(s)

Vereisten

- Minimaal 1 stopcontact in elke leef- en slaapkamer
- Minimaal 2 vrije en geaarde stopcontacten in de keuken
- Een lichtpunt in elk woon- en sanitair lokaal

- **Opmerking**
- **Cat.II**
- **Cat.III**

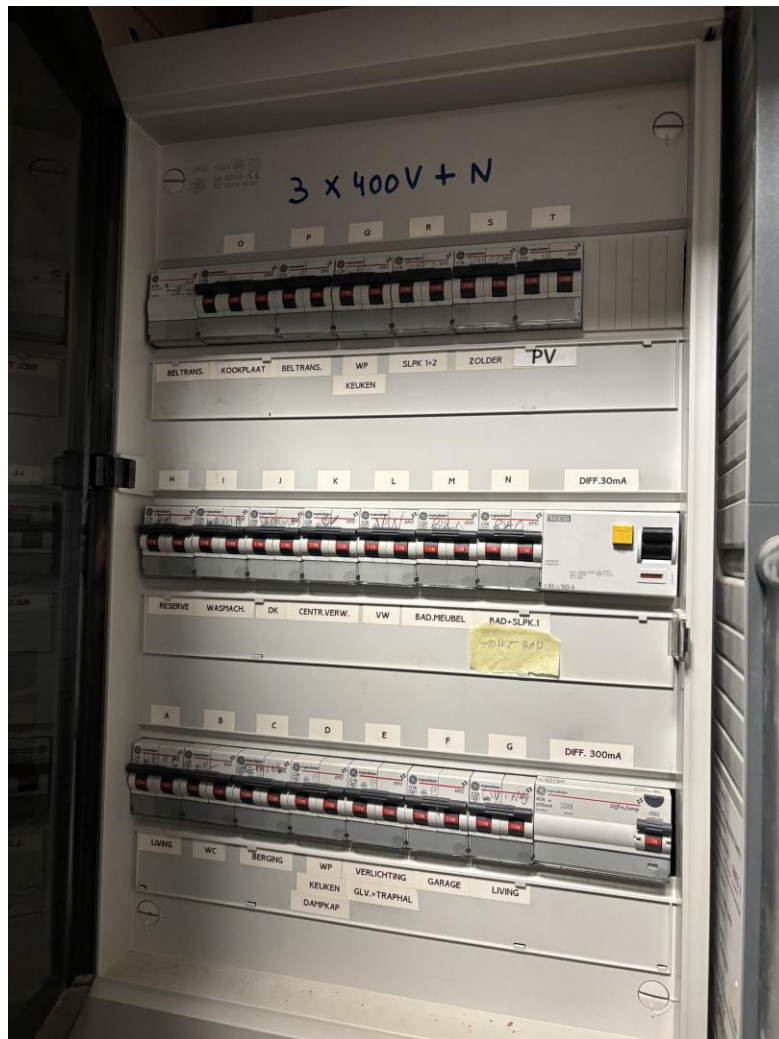
Elektriciteit



Elektriciteit



elektriciteit



CO-gevaar



CO een stille doder



Voornaamste oorzaken:

- Onvoldoende toevoer verbrandingslucht
- Slechte afvoer verbrandingsgassen
- Beschadigde toestellen /verkeerd gebruik

Belangrijk:

- regelmatig onderhoud van installatie + juist gebruik

- **Cat.II**
- **Cat.III**

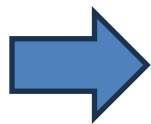


CO-gevaar

Type B-toestellen



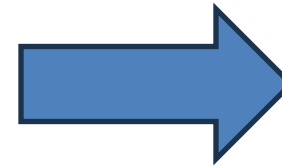
Toegelaten mits niet-afsluitbare verluchting van min. 150cm²



Opletten met pellet kachels



Geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer = cat.III



Wordt zeer sterk afgeraden

sanitair

Toilet

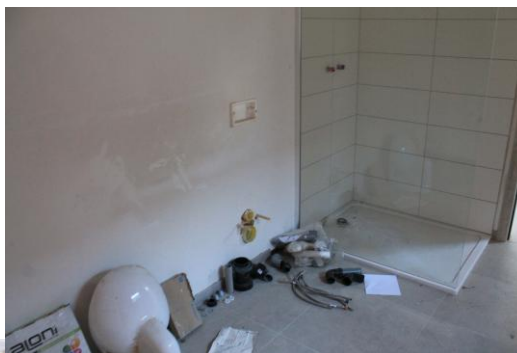
- Inpandig / vorstvrij
- Afgesloten van woonkamer of keuken
- Waterspoeling

Badkamer

- Aangesloten op afvoerleiding
- Geurafsnijder
- Wasbak, bad of douche voorzien van koud en warm water
- Vorstvrij / verwarmbaar

- **Cat.I**
- **Cat.II**
- **Cat.III**

sanitair



Keuken

Kooktoestel

- Aanwezig
- Of plaats en aansluiting aanwezig

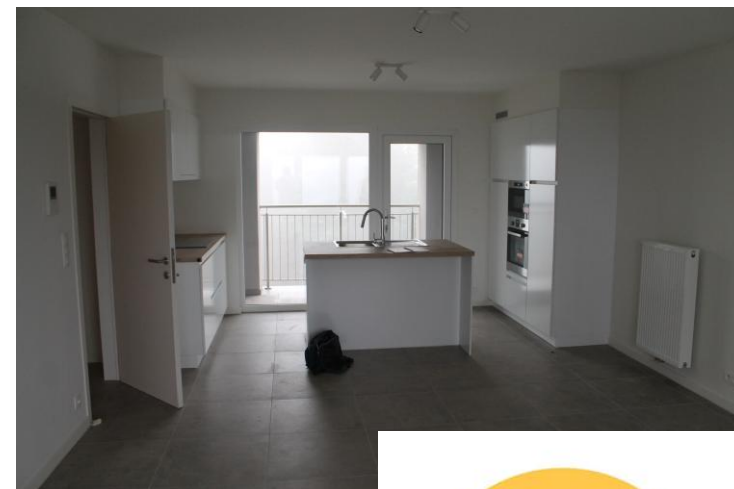
Gootsteen

- Aangesloten op afvoerleiding
- Geurafsluiter
- Koud en warm water
- Drinkbaar (evt. attest putwater)

Hoofdkraan water

- Altijd bereikbaar voor bewoner

Keuken



Frequentste oorzaak van schade

- Schadelijk voor gezondheid van de bewoner
- Kan gequoteerd worden in categorie I, II of III

- **Opmerking**
- **Cat.I**
- **Cat.II**
- **Cat.III**

Vocht: opstijgend vocht



Vocht: doorslaand vocht



Vocht: insijpelend vocht



Vocht: condenserend vocht



Veiligheid trappen en borstweringen rond trap

Trappen

- Veilig en stabiel
- Niet te steil
- Stevige en volledige leuning
- Ook in gemeenschappelijke delen.

- **Opmerking**
- **Cat.I**
- **Cat.II**
- **Cat.III**

Veiligheid trappen en borstweringen rond trap



Veiligheid trappen en borstweringen rond trap

Cat. I

- Te steile trap $+45^\circ$ = cat. I
- Geen handgreep naar kelder = cat. I
- Geen handgreep naar niet ingerichte zolder = cat. I

Cat. II

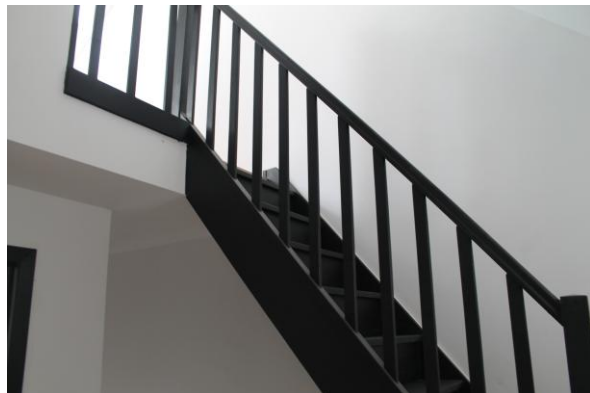
- Geen handgreep naar 1^{ste} verdieping
- Geen handgreep naar ingerichte zolderverdieping

Cat. III

- Sterk verweerde of onveilige trap
- Ontbrekende treden
- Ganzentrap



Veiligheid trappen en borstweringen rond trap



Ramen vanaf 1^{ste} verdieping

Ramen verdieping - valgevaar

- Min 75 cm gemeten vanaf de vloerpas
- Kunnen open voor verluchting
- Lager dan 75 cm  evige borstwering noodzakelijk.
- Ook ramen die uitgeven op platform.

- Cat.II
- Cat.III

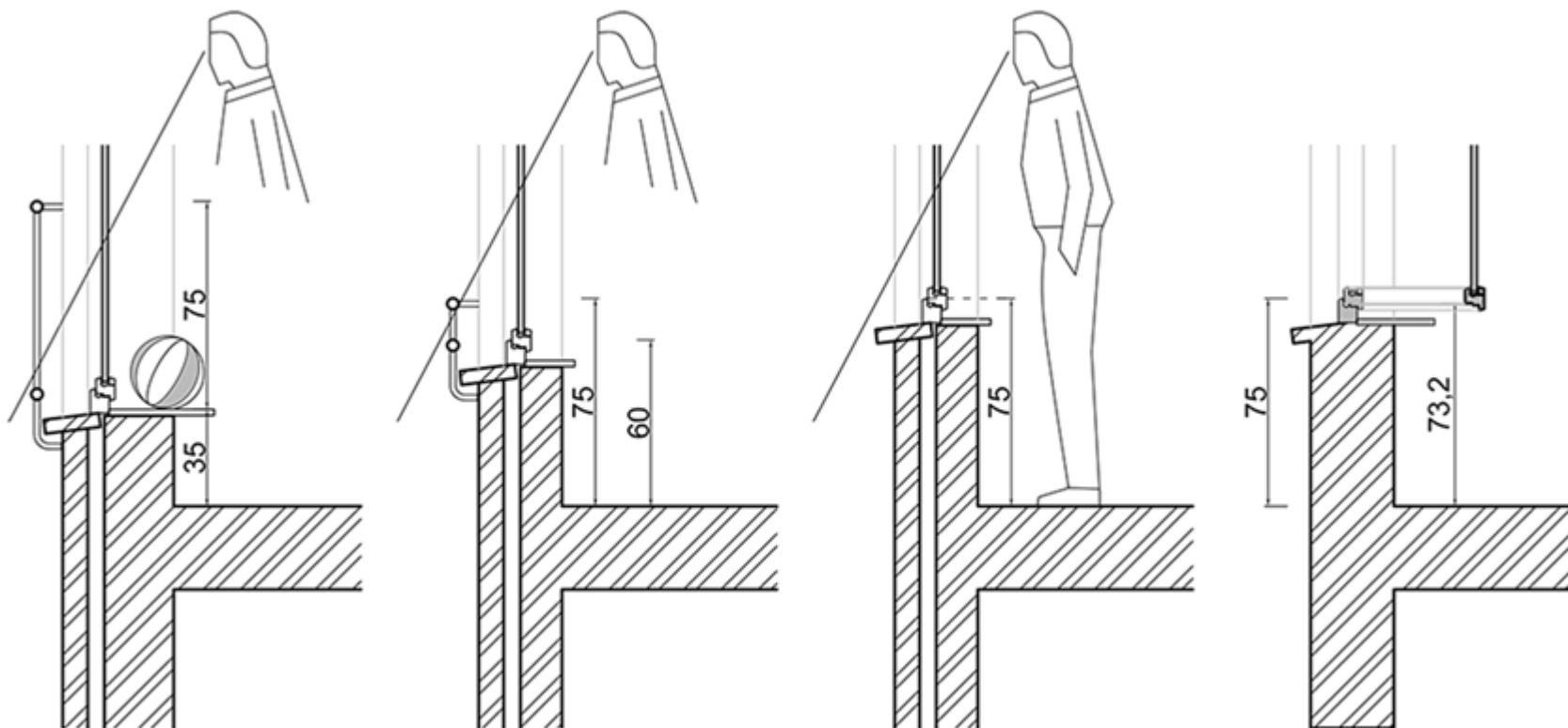
Ramen vanaf 1ste verdiep



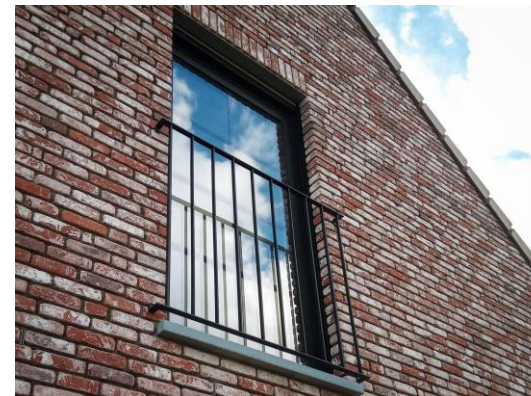
Slotjes niet toegelaten!!



Ramen vanaf 1ste verdiep



Ramen vanaf 1ste verdiep



Borstwering aanwezig, openingen te groot

Rookmelders

- Rookmelder verplicht op elke bouwlaag van de woning
- Dit geldt ook voor een appartement
- **kelder of op zolder met technische installatie en/of een directe toegang heeft**



Verhuurder is verantwoordelijk voor de rookmelder, huur voor de batterij.

MAN MET ROOKINTOXICATIE NAAR ZIEKENHUIS OVERGEBRACHT

Rookmelder redt leven bewoners brandend huis

30/06/2014 om 03:00 door PHILLIP PERGENS [Print](#) [Corrigeer](#)



De bovenverdieping zit helemaal onder het roet en de woning is onbewoonbaar verklaard.

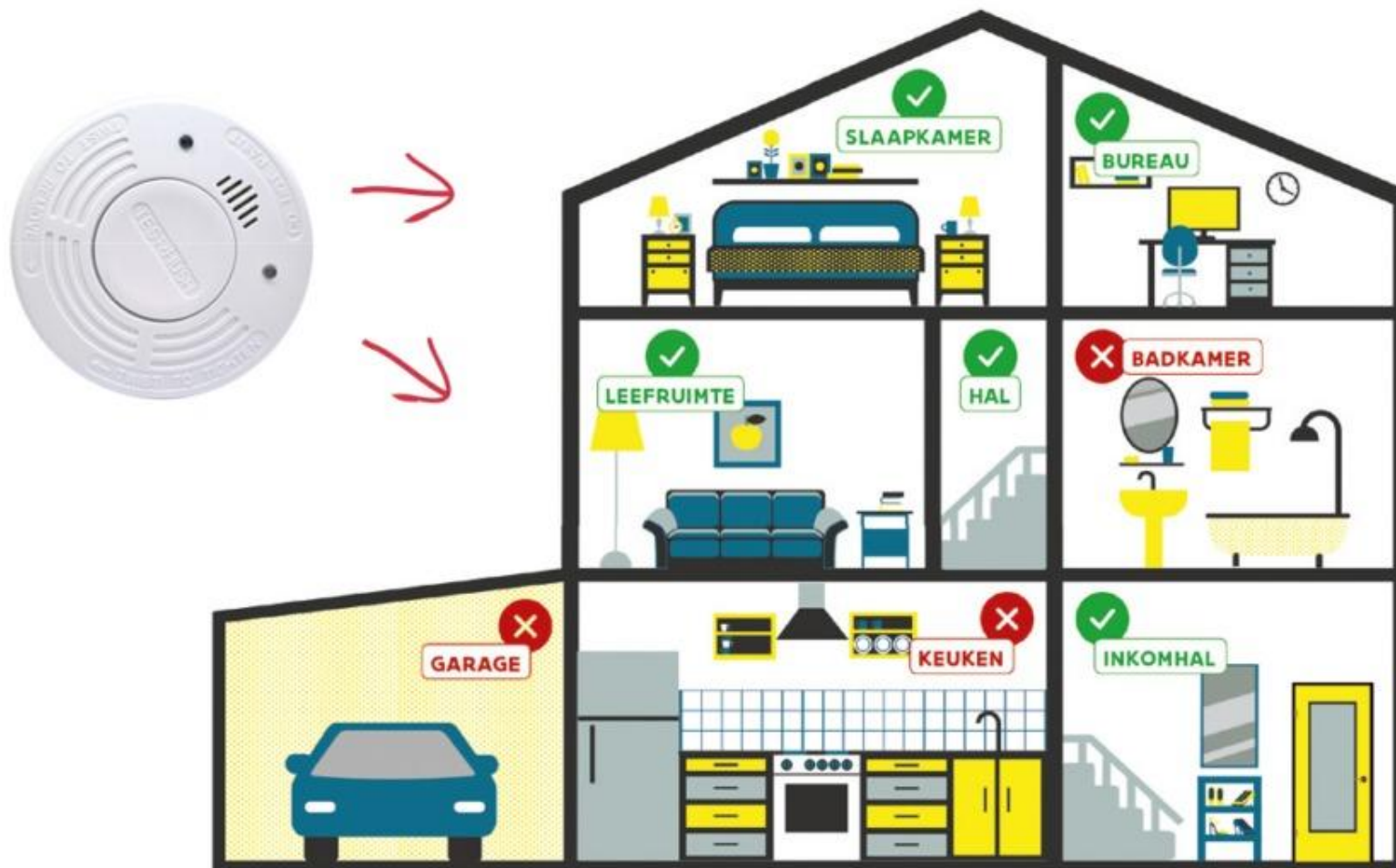
Foto: ppn



0
shares

KAULILLE - Een koppel uit Kaulille overleefde zaterdagochtend een brand in hun woning dankzij de rookmelder. Ze lagen te slapen toen de hele

- **Opmerking**
- **Cat.II**



BRON: <https://www.wonenvlaanderen.be>

Dakisolatie

Indien EPC

- Dakisolatie OK als:
 - Algemene energiescore lager dan grenswaarde
 - 600 kWh/m² open bebouwing
 - 550 kWh/m² halfopen bebouwing
 - 450 kWh/m² gesloten bebouwing
 - 400 kWh/m² appartement)
 - Of een feitelijk vastgestelde R-waarde van minimum 0,75 m² K/W

Indien geen EPC

- Indien geen EPC: visuele vaststelling door woningcontroleur

(Indien vaststelling niet mogelijk: eigenaar bewijs leveren of EPC opmaken)

- **Opmerking**
- **Cat.II**

Dubbel glas

Waar?

- In woonlokalen en badkamer

Hoe beoordeeld?

- Ontbreekt in 1 lokaal : categorie I
- Ontbreekt in meer dan 1 lokaal : categorie II

De minimale dakisolatienorm en de dubbelglasnorm maken ondertussen al deel uit van het woningkwaliteitsbeleid.

Vanaf 2030 komt er ook een minimaal EPC-label dat geleidelijk aan verstrengt.

Het aanscherpen van deze maatregel zal gefaseerd gebeuren met mijlpalen in 2030, (2035) en 2040.

**Een woning die tegen dan niet aan de EPC-norm beantwoordt, krijgt daarvoor een gebrek van categorie II
EPC is verplicht bij verhuur.**

andere veiligheids- en/of gezondheidsrisico



**Opmerking
Cat.III**



Welke attestaten heb je nodig als je een woning verhuurt?

EPC: Een EPC is verplicht bij verhuur van een woning, appartement, studio, kamer of ander residentieel vastgoed.

PID of postinterventiedossier: niet verplicht.

Asbestattest: Een asbestinventaris is niet verplicht, maar indien er een asbestinventaris werd opgesteld dien je die wel te bezorgen aan de huurder. Verplicht vanaf 2032.

Keuring elektriciteit: elektriciteitsattest is niet verplicht als je een woning wil verhuren, maar aangeraden.

Plaatsbeschrijving: verplicht bij intrede én uittrede.

Reinigingsattest (of onderhoudsattest): verplicht. Ook onderhoud installatie!

Verzeker je risico's

- Geen wettelijke verplichting maar juridisch wel sterk aan te raden!
- Huurder: brandverzekering met dekking “huurdersaansprakelijkheid”
Huurder is aansprakelijk voor schade aan de woning die door hem, zijn gezin, of door nalatigheid ontstaat (verplichting opnemen in het contract!)
- Verhuurder: woongebouwverzekering (brandverzekering voor het gebouw)
Beschermt de waarde van het gebouw zelf; verhuurder blijft eigenaar en draagt dat risico.



Technisch handboek woonkwaliteit

https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm