



# Minimale technische vereisten voor een woning

Oudenaarde  
24 mei 2022



# Belang technische vereisten

## Art. 12 Woninghuurdecreet

Voorwaarde voor een geldig huurcontract  
Conformiteitsattest is bewijs (max 3 m oud)

Indien niet ok:

- Huurder kan ontbinding huurcontract vragen
- Rechter kan terugbetaling huurgelden opleggen

# Technisch verslag



**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  1/4

verdieping:  1  
nummer:  2  
locatie:  3

**OMHULSEL VAN DE WONING**

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

VOCHTSCHADE

101 insijpende vocht beperkt / ernstig / zeer ernstig

102 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de bovenste plafonds

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

**11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)**

VOCHTSCHADE

111 oprijpend vocht / doorslaand vocht beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of ververing / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**12 RAMEN EN DEUREN**

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/comorsidifunctie) niet algemeen / algemeen

**13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)**

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

DEKVLOER

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

**BINNENSTRUCTUUR**

**14 KELDER(S)**

VOCHTSCHADE

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

**15 BINNENWANDEN**

VOCHTSCHADE

151 oprijpend vocht beperkt / ernstig / zeer ernstig

152 condenserend vocht met schimmelvorming beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of ververing / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning**

AFWERKING van de plafonds

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

DEKVLOEREN

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

**17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

**INSTALLATIES EN COMFORTISSEN**

**Opmerkingen:**

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

# 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

# Begrippen (1)



Conform = geen gebreken cat. II of III

- < 7 gebreken cat. I
- Conformiteitsattest

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

- Strafbaar
- Heffing

## Begrippen (2)



Onbewoonbaar = gebrek(en) cat. III

- Strafbaar
- Snelherstel
- Herhuisvesting
- Heffing

Onbewoonbaar = ongeschikt



**Vlaanderen**  
is wonen

# Gebreken in beeld



# Minimale oppervlakte

## Minima

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

## Indien kleiner dan minimum

= gebrek categorie II, dus ongeschikt



# Stabiliteit



# 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







## Vochtige lokalen

- Geen elektrische toestellen boven of in de onmiddellijke omgeving van bad of douche
- De verlichting dient spatwaterdicht te zijn of te werken op zeer lage spanning



# Veilige installaties



Oranje darm enkel  
bij komforen



# Sanitair

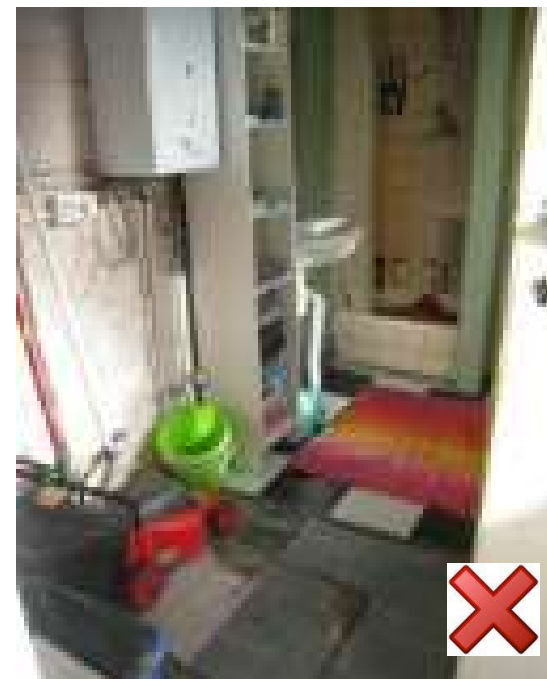
## Toilet

- 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





Vlaanderen  
is wonen

# 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





Vlaanderen  
is wonen

# Verwarming

## Leefruimte: vast verwarmingstoestel

- vast verbonden met de woning
- in staat om de ruimtetemperatuur gevoelig te verhogen.
- in overeenstemming is met de ruimte
- door bewoner eigenhandig te regelen
- (ook de keuken en badkamer moeten verwarmbaar zijn)

# Verluchting

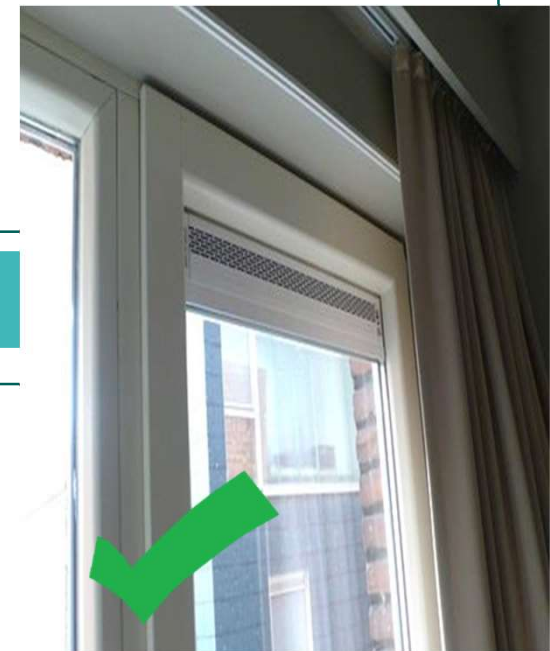
## Verluchting / ventilatie

- Aanvoer én afvoer van lucht

## In alle woonlokalen (ook in badkamer en toilet)

- Opendaande ramen
- Verluchtingsroosters
- Ventilatiesysteem
- Niet hebben = gebrek: cat I (per kamer) of cat II indien in slaapkamer & leefkamer

## Rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht



# Verlichting

## Natuurlijk licht (= daglicht)

- Noodzakelijk in woonlokalen (= leef- en slaapkamers)
- Richtnorm: totale glasoppervlakte in lokaal = 1/12 van de netto-vloeroppervlakte lokaal

## Daklichten komen mee in aanmerking

- MAAR: Enkel dakkoepels in leefruimte is onvoldoende, er moet ook uitzicht zijn

Kelderwoningen: plafond minimum 1 m boven maaiveld





Vlaanderen  
is wonen



# CO-gevaar

## Voornaamste oorzaken:

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

## Belangrijk:

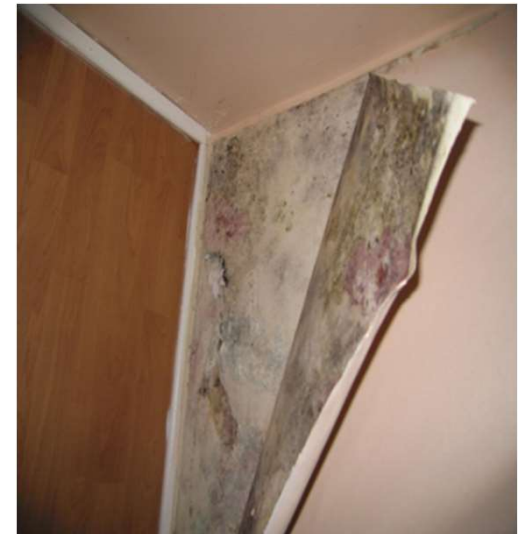
- regelmatig onderhoud van installatie + juist gebruik



# Vocht

Grootste oorzaak van schade aan gebouwen

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

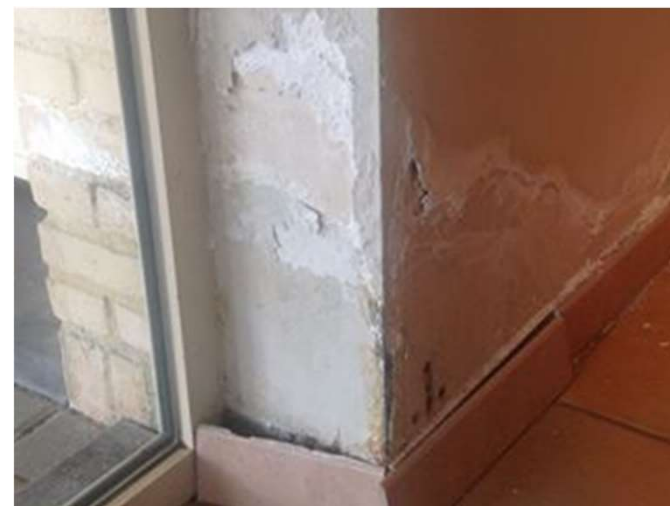




Condenserend vocht



Opstijgend vocht



Insijpelend vocht





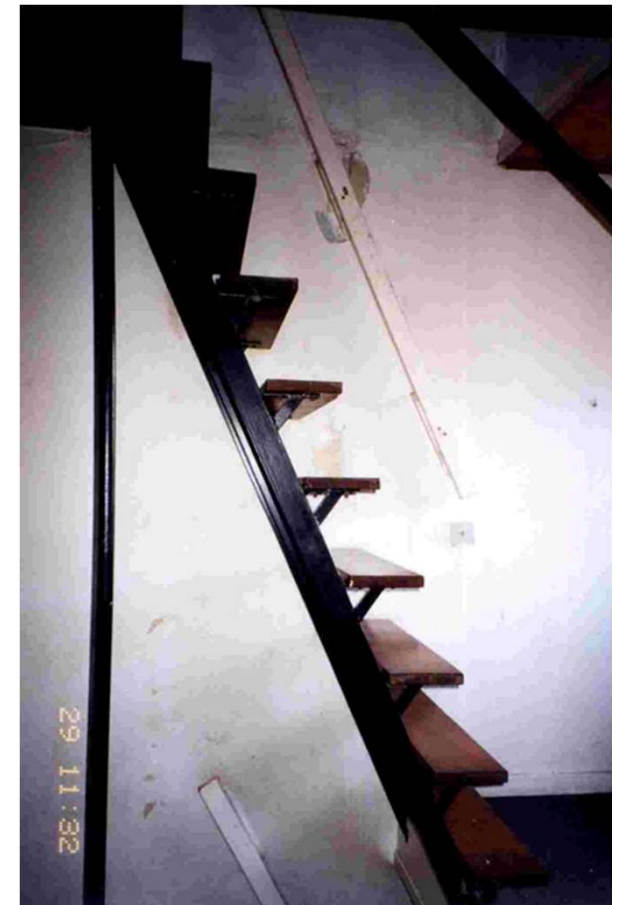
# Ramen en deuren



# Trappen en borstweringen

## Trappen

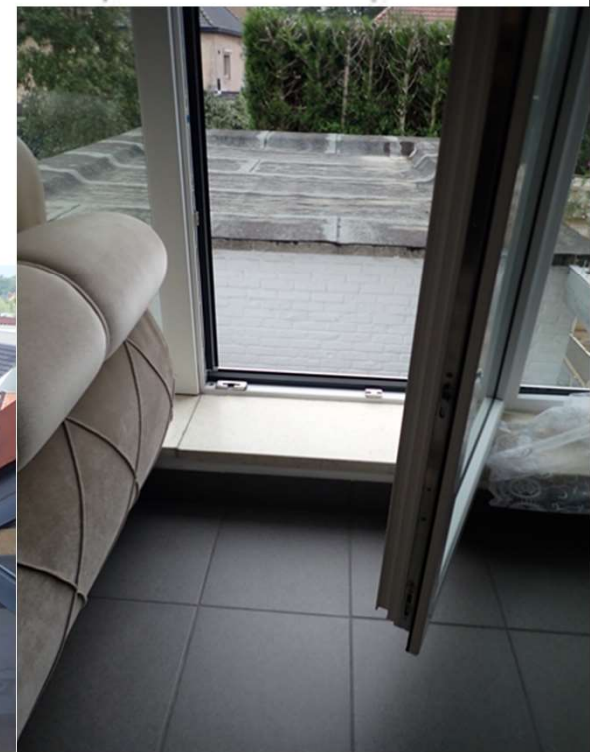
- Veilig en stabiel
- Niet te steil
- Stevige en volledige leuning





## Borstweringen

- # Borstweringen
- Stevig
  - Stevig verankerd
  - Geen grote openingen
  - Niet opklimbaar
  - 75 cm hoog



# Rookmelder

Op elke bouwlaag

Ook in kelder en/of op zolder,  
indien technische installatie  
aanwezig

## Rookmelder = levensredder

Uit Britse statistieken blijkt dat:

- Een rookmelder niet alleen je leven redt; hij beperkt ook de omvang van een brand.
- Een rookmelder beperkt in 68% van de branden de brand tot de vuurhaard zelf; zonder rookmelder is dat slechts het geval in 41% van de beginnende branden.
- Een rookmelder beperkt in 98% van de gevallen de brand tot de ruimte waar hij uitbreekt, zonder rookmelder is 90 %.



**Vlaanderen**  
is wonen

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**

# Dakisolatie

## Indien EPC

### ➤ Dakisolatie OK als:

- Algemene energiescore lager dan grenswaarde (600 kWh/m<sup>2</sup> open bebouwing, 550 kWh/m<sup>2</sup> halfopen bebouwing, 450 kWh/m<sup>2</sup> gesloten bebouwing, 400 kWh/m<sup>2</sup> appartement)
- Of een feitelijk vastgestelde R-waarde van minimum 0,75m<sup>2</sup> K/W

## Indien geen EPC

### ➤ Indien geen EPC: visuele vaststelling door woningcontroleur

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

# Dubbel glas

## Waar?

- In woonlokalen en badkamer

## Gefaseerde invoer

- van 1 januari 2020 tot 31 december 2022 = categorie I
- vanaf 1 januari 2023
  - Ontbreekt in 1 lokaal : categorie I
  - Ontbreekt in meer dan 1 lokaal : categorie II



# Leefgewoonten

- Geen deel van het TV (uitzonderlijk te rubriceren in rubriek 83 vanaf 1 jan 2021)



# Technisch handboek

**Technisch handboek woningkwaliteit** Zoeken

Welkom!

U bent hier: Welkom!

Welkom bij het technisch handboek woningkwaliteit.

Versie vrijdag 18 december 2020 11:41

Kies een technisch verslag

 Zelfstandige woningen (Z)

 Niet zelfstandige woningen (K)

 Niet zelfstandige woningen seizoenarbeiders (S)

[https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch\\_handboek.htm](https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm)

# Fiches SOLVA



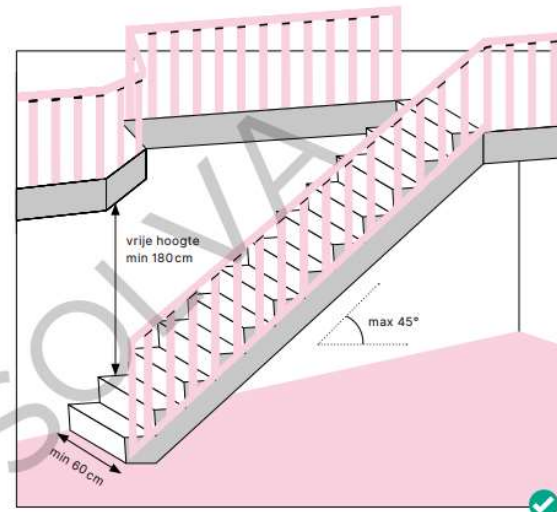
## Trappen en borstweringen

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 te beschikken.



Vlaanderen  
is wonen

# Niet-conforme woning verhuren?

## Strafbaar!

- Verder / opnieuw verhuren
- Te huur stellen
- (gratis) ter beschikking stellen





# Veel succes bij uw verhuring!

Meer info:  
[woningkwaliteit.west@vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.west@vlaanderen.be)

