

MINIMALE KWALITEITSNORMEN voor de verhuring van een pand aan SVK SOVEKANS

Hieronder worden de minimale kwaliteitsnormen omschreven die als uitgangspunt gehanteerd worden voor verhuring via het SVK van een studio, een appartement of een woning.

KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING

- nabijheid/bereikbaarheid via openbaar vervoer van gemeenschapsfuncties en algemene voorzieningen (winkels, mutualiteit, gemeentehuis, speelterrein, ...)
- vermijden nabijheid hinderlijke bedrijven, bodemverontreiniging, ...

ALGEMENE STAAT VAN HET GEBOUW

- geen bouwfysische problemen (scheuren, verzakkingen, doorhangende balken, bouwvallige elementen, ...)
- geen opstijgend, insijpelend of doorslaand vocht en/of schimmelvlekken door condensatie, huiszwam of dergelijke
- voldoende isolatie
- goed sluitend en onderhouden binnen- en buitenschrijnwerk (voorzien van dubbele beglazing)
- aanvoer van water en afvoer van afvalwater
- goed onderhouden buitenwerk (dak, gevel, goten, afvoeren en muren)
- Een zelfstandige woning dient minstens te beschikken over één of meerdere afzonderlijke leefruimtes (wonen-koken-slapen), één of meerdere ruimtes voor lichaamshygiëne (badkamer, douchecel, wc,...) en een bergruimte in de woning.
- Bij meerdere woonegelegenheden in éénzelfde pand moeten al de lokalen die bij een bepaalde woonelegenheden behoren in het volume van deze woonelegenheden vervat zijn. Een van de lokalen mag bijvoorbeeld niet van de rest afgescheiden zijn door gemeenschappelijke delen.

TOEGANKELIJKHEID

- bij voorkeur is de woonkamer niet rechtstreeks toegankelijk vanaf buiten, maar via een aparte inkom of een sas
- een slaapkamer, badkamer, berging mag niet gebruikt worden als toegang tot een (andere) slaapkamer
- Indien de toegang tot de woning gebeurt via een trap, dan moet deze gemakkelijk en veilig begaanbaar zijn en voorzien van de nodige leuning(en) en/of handgrepen. De aantreden moeten een gelijke breedte en de optreden een gelijke hoogte hebben. Hetzelfde geldt voor trappen binnen in de woning. Bovendien moet hier de vrije hoogte van doorgang (hoogte gemeten loodrecht op trapneus) overal minstens 1m80 bedragen. Er wordt een richtnorm van max. 45° gehanteerd m.b.t. de hellingsgraad van de trap.

- Ook een keldertrap moet een leuning hebben.

DAK

- Onderdak
- Dakisolatie of zoldervloerisolatie (luchtdichtheid het belangrijkste) Verplicht vanaf 2020. Als minimumnorm hanteert men een R-waarde dakisolatie van 0,75m² K/W. Dat komt overeen met een laag isolerend materiaal van 3 à 4 cm.

ONDERHOUD AFVOEREN, CONTROLEPUTJES, SEPTISCHE PUT, SCHOORSTEEN, CENTRALE VERWARMING, DAKGOTEN

- Moeten gereinigd worden. Lever hiervan een attest af bij aanvang van de huur.
- Het onderhoud van dakgoten is erg belangrijk om vochtproblemen te voorkomen. Verwacht bij hoge woningen (vanaf 2 bouwlagen) niet het onmogelijke van de huurder.

BUITENSCHRIJNWERK

- Zorg dat bestaande schrijnwerk goed onderhouden is. Doe dit zelf of laat het door een vakman uitvoeren. Materiaal leveren en laten uitvoeren door de huurder geeft geen garantie op degelijke uitvoering en leidt achteraf veelal tot discussies.
- Tegen 2023 moet de ramen dubbel glas hebben.
- **Borstwering:** ramen op de verdieping moeten een minimale hoogte van 50cm hebben. Om de veiligheid van de huurder te garanderen, is het soms beter alsnog een stevige, niet te verwijderen borstwering te plaatsen. Deze moet minstens op een hoogte van 80cm geplaatst te worden. Eventueel kan op ramen die niet voldoen een slot worden geplaatst.

WOONRUIMTE

- Iedere woonruimte moet voorzien zijn van een vlot opengaand raam. Deuren zijn geen ramen en kunnen op het gelijkvloers geen veiligheid garanderen. Een dakkoepel is onvoldoende. Opengaande ramen zijn erg belangrijk voor de verluchting.
- Een woonruimte is altijd minimaal voorzien van een stopcontact en een lichtpunt.
- Alle woonruimtes (ook slaapkamer) moet minstens 2m20 hoog zijn.
In Brugge en Blankenberge 2m40.

TRAP

- Iedere vaste trap moet een trapeuning hebben (ook kelder en zolder)
- Indien de trap erg steil is, voorzie dan aan beide zijden van de trap een leuning.
- Rond de trapopening moet er een borstwering voorzien worden (minstens 80cm hoog).

ELEKTRICITEIT

- Iedere woning moet voorzien zijn van een verliesstroomschakelaar. Bij voorkeur 300mA voor de hele installatie en 30mA voor de vochtige ruimtes.
- Bij een verliesstroomschakelaar van 300mA mogen er geen elektrische toestellen klasse 1 (wasmachine, droogkast, elektrische vuurtjes) binnen de perimeter van één meter rond bad of douche opgesteld staan. Bij een verliesstroomschakelaar van 30mA mogen er geen toestellen binnen de 60cm rond het bad staan.
- Ieder stopcontact met aardingspin moet wel degelijk geaard zijn.
- In de keuken moet er boven het werkblad twee vrije stopcontacten zijn. Vaste toestellen als frigo, oven, dampkap moet op een eigen geaard stopcontact aangesloten worden.

VERWARMING

- Alle verbrandingstoestellen (kachels, doorstromers) met open verbanding moeten een verluchting van 150cm 2 rechtstreeks naar buiten (of via maximaal twee doorgangsoeningen) hebben. (houtkachels, stookolie kachels, gaskachels type B, ...). Als Sociaal Verhuurkantoor huren wij geen panden meer in met gaskachels, noch met elektrische verwarming.
- In de slaapkamers mogen geen verwarmingen met open verbranding geïnstalleerd worden.
- Toestellen voor warm water met open verbranding in een badkamer zorgen voor het grootste gevaar qua CO- vergiftiging. Vervang deze door een gesloten toestel of een elektrische boiler.

ROOKMELDERS

- Ieder verhuurde woning moet uitgerust zijn met een rookmelder per (bewoonde) verdieping.

BORSTWERING

- Rond de trapopening moet een **borstwering** voorzien worden van minstens 80 cm hoog.
- De hoogte van een venstertablet dient eveneens **80 cm hoog** te zijn.

VERLUCHTING & VERLICHTING

Alle woonlokalen (woonkamer, keuken, slaapkamer(s) dienen te beschikken over een normale lucht- en lichttoevoer. In de praktijk betekent dit:

- ofwel een raam (of meerdere) met minstens één opengaande vleugel
- ofwel een vast raam voorzien met een verluchtungsrooster met voldoende luchtdoorlaat

- ofwel een lichtkoepel die bovendien opengaand is als er geen andere verluchtingsmogelijkheid is (de koepel moet in dit geval gemakkelijk te openen zijn d.m.v. een elektrische bediening of een bedieningsstang met voldoende lengte zodat de bediening kan gebeuren zonder gebruik te maken van een ladder of dergelijke).
- ofwel een dakvlakraam waarvan het openingsmechanisme makkelijk te bereiken en te bedienen is
- de lichtopeningen (ramen, koepels, dakvlakramen) hebben (samen) een netto glasoppervlakte van minstens 1/12de van de vloeroppervlakte van het vertrek

Wanneer bij renovatie een bestaand vast raam of een bestaande vaste koepel wordt vervangen door respectievelijk een opengaand raam of een opengaande koepel, dan dient er rekening gehouden te worden met de eventuele afstand tot de uitmonding van **rookgasafvoerkanaalen**. Deze afstand dient immers te voldoen aan de wettelijke normen.

Een deur alleen wordt niet beschouwd als verluchtingsmogelijkheid, tenzij ze voorzien is van een opengaand raam of een raamverluchtingsrooster.

Lokalen zonder woonfunctie die niet kunnen verlucht worden middels een raam (bijv. wc, badkamer, berging, andere ingesloten lokalen) dienen te beschikken over een verluchtingsopening die via een buis of kanaal rechtstreeks in verbinding staat met de buitenlucht (oppervlakte: minstens 0,1 % of 1/1.000 van de vloeroppervlakte). Deze verluchting dient zo hoog mogelijk in het lokaal te worden aangebracht; net onder of in het plafond en wordt afgewerkt met een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster met voldoende luchtdoorlaat.

Een **kelder** dient steeds voorzien te zijn van een verluchtingsmogelijkheid (raam, keldergat, verluchtingsbuis) rechtstreeks aan de buitenlucht.

Indien er in de woning **verwarmingstoestellen** opgesteld staan met een **open verbrandingskring** (kachel, geiser, wandketel voor CV, ...) moet voor deze toestellen een aanvoer van buitenlucht voorzien zijn die voldoet aan de wettelijke bepalingen (niet afsluitbaar, van voldoende grootte, op lage hoogte, ...). Bij open gastoestellen van het type A moet er bovendien in de opstellingsruimte een bovenventilatie voorzien worden die rechtstreeks in contact staat met de buitenlucht en een vrije doorlaat heeft van minstens 150 cm².

Bij een verbouwing/renovatie met een uitgebreid bouwaanvraagdossier, waarbij de medewerking van een architect verplicht is, dient overigens te worden voldaan aan de EPB-normen voor ventilatie. (EPB = Energieprestatie en Binnenklimaat).

INSTALLATIES

- Sovekans huurt geen panden meer in met gaskachels noch met volledige elektrische verwarming.
- voorkeur centrale verwarmingsinstallatie op aardgas met verwarmingselement in elke leefruimte
- moderne & aangepaste sanitaire voorzieningen (leidingnet voor watervoorziening moet bestaan uit materialen die bestemd zijn voor waterverdeling, oude leidingen in lood moeten altijd vervangen worden, alle leidingen voor aan- en afvoer van water en alle sanitaire kranen moeten lekvrij zijn en WC's mogen niet doorlopen)

- De nodige ruimte en voorzieningen moeten aanwezig zijn (kraan, afvoer en contactdoos) voor het plaatsen en aansluiten van een automatische wasmachine; hetzij in een afzonderlijke wasplaats, berging (vorstvrij), badkamer, keuken of een ander geschikt lokaal (maar niet in de woonkamer of een slaapkamer).
- Bij de keukenspoelbak, wasmachine en alle andere sanitaire toestellen dient een afvoer voorzien te zijn naar de riolering die bovendien uitgerust is met een waterslot (sifon) om geurhinder in de woning te vermijden. Het waterslot (uitgezonderd bij de WC) moet gemakkelijk en zonder gereedschap te openen zijn (schroefkoppelingen) om te kunnen reinigen en/of ontstoppen.
- Een vaatwasmachine is niet verplicht.
- **veilige en gekeurde nutsvoorzieningen** (elektriciteit, gas en water) (keuringsattesten moeten worden voorgelegd bij aanvang van het huurcontract) Er wordt onderscheid gemaakt tussen elektrische installaties daterend van voor en van na 01/10/1981 (datum van het in werking treden van het AREI = Algemene Reglement op de Elektrische Installaties): Een zogenaamde nieuwe installatie (na 01/10/81) dient volledig te voldoen aan de voorschriften van het AREI. Een oude installatie (voor 01/10/81) moet voldoen aan het AREI van artikel 1 tot 275 maar met een aantal mogelijke afwijkingen
- **Rookmeldersverplichting:** de woongelegenheid moet op elke bouwlaag uitgerust zijn met minstens één rookmelder
- De bewoner moet in de mogelijkheid zijn om zijn/haar individueel verbruik op elk moment te kunnen raadplegen (m.a.w. voorkeur voor afzonderlijke hoofdtellers, maar minstens afzonderlijke tussentellers per wooneenheid)
- De **hoofdtellers voor elektriciteit, gas en water** moeten ten alle tijde en veilig toegankelijk zijn voor de individuele bewoner(s) zodanig dat het verbruik steeds kan worden nagegaan en/of de hoofdkraan kan worden dichtgedraaid in geval van nood

OPPERVLAKTENORMEN

De **plafondhoogte** in een leefruimte/woonlokaal (living, slaapkamer, keuken) dient minimaal 2m20 te bedragen. Voor de regio Brugge en Blankenberge bedraagt dit 2m40.

In het geval van hellende plafonds wordt - voor het meten van de vloeroppervlakte de binnenmuren - enkel rekening gehouden met het gedeelte waar er minimaal een hoogteverschil is van 1m80 tussen de vloer en het plafond (op voorwaarde dat de andere vlakke plafonds een minimale hoogte hebben van 2m20).

Er wordt tevens geen rekening gehouden met lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m² noch met lokalen die nergens een plafondhoogte van 2m20 hebben.

CONTROLE KWALITEIT (Conformiteitsonderzoek)

Het onderzoek naar de conformiteit van de woning met deze normen gebeurt via een woonkwaliteitsonderzoek dat resulteert in een technisch verslag.

Het onderzoek gebeurt aan de hand van een lijst met gebreken die gekoppeld zijn aan een strafpuntensysteem.

Op basis hiervan wordt bepaald of een woning geschikt is voor bewoning (door de huidige bewoners).

Je kan het downloaden:

https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/dt011_tv_woning-doc1.3.pdf

VOLGENDE DOCUMENTEN ZIJN O.A. NOODZAKELIJK IN FUNCTIE VAN DE VERHURING

- EPC attest
- Schema en recente keuring van de elektriciteit
- Onderhoudsattesten (o.a. Cv-ketel, schouw, ruimen beerput)