



Woningkwaliteitscharter

Versie juni 2022

1	INLEIDING	3
2	DEEL I - Wettelijke verplichtingen	4
2.1	Vlaamse Codex Wonen	4
2.2	Conformiteitsattest	4
2.3	Oppervlakte- en bezettingsnormen bij SVK's	5
2.4	Andere minimale normen	5
2.4.1	Elektriciteits- en gaskeuring	5
2.4.2	Energieprestatiecertificaat (EPC)	5
3	DEEL II - Woningkwaliteit volgens de SVK's	7
3.1	Attesten	7
3.1.1	Elektriciteitskeuring.....	7
3.1.2	Onderhoudsattest verwarming	8
3.2	Oppervlaktes en ruimtes	8
3.2.1	Oppervlakte- en bezettingsnormen	8
3.2.2	Bijkomende delen	11
3.2.3	Projecten kleinschalig wonen.....	11
3.3	Energie en nutsvoorzieningen	13
3.3.1	Energiemeters	13
3.3.2	Telefoon, tv en internet	13
3.4	Beglazing	13
3.5	Dakisolatie	13
3.6	Algemene Woningkwaliteit en comfort	14
3.6.1	Algemene afwerking	14
3.6.2	Keuken.....	14
3.6.3	Sanitair	15
3.6.4	Verwarming.....	15
3.6.5	Wassen en drogen.....	16
3.7	Stabiliteit en technieken	16
4	BIJLAGEN	17
4.1	BIJLAGE 1: Berekening rationale bezetting	18
4.2	BIJLAGE 2: Vochtproblemen: vaststellingen, oorzaken, oplossingen	20
4.3	BIJLAGE 3: Het EnergiePrestatieCertificaat (EPC)	25
4.4	BIJLAGE 4: Ontwerprichtlijnen sociale woningbouw	29

1 INLEIDING

Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) biedt heel wat voordelen. Er is een overzicht van deze voordelen terug te vinden op de website van het SVK in uw buurt of op www.vmsw.be/sociaalverhuurkantoor.

Met dit woningkwaliteitscharter willen we eigenaars duidelijkheid bieden omtrent de kwaliteit die verwacht wordt van een woning die men aan het SVK te huur aanbiedt. We richten ons zowel op bestaande panden als op nieuwbouw, want er zijn ook investeerders die de voordelen van het verhuren aan een SVK inzien.

Mocht de woning hier (nog) niet aan voldoen, dan kan het SVK helpen met herstellen en renoveren, evenals het aanvragen van eventuele premies.

Het kwaliteitsniveau wordt in dit charter gedetailleerd verduidelijkt. Toch zijn er ook uitzonderingen mogelijk, die dan worden gemotiveerd.

We merken tenslotte op dat het SVK zelf andere richtlijnen kan toevoegen. Vraag dus zeker meer informatie bij het SVK in uw buurt.

Met dit charter wil de SVK-sector niet alleen een voorbeeldfunctie vervullen op vlak van woningkwaliteit ten aanzien van eigenaars en overheden, het is daarnaast ook bedoeld als kwaliteitslabel naar de buitenwereld toe, om aan te geven dat SVK's woningkwaliteit hoog in het vaandel dragen. Want iedereen heeft recht op een comfortabele, kwaliteitsvolle woning!

2 DEEL I - Wettelijke verplichtingen

2.1 Vlaamse Codex Wonen

De doelstellingen van het woonbeleid worden bepaald in de Vlaamse Codex Wonen (VCW) met als algemeen principe dat iedereen recht heeft op behoorlijke huisvesting.

Daartoe moet iedereen kunnen beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid.

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 drie categorieën van mogelijke gebreken. Op basis hiervan wordt bepaald of een woning geschikt is voor bewoning en ook voor verhuring door het SVK.

Voor meer informatie verwijzen we u door naar de website van Wonen-Vlaanderen¹ waar steeds de meest recente informatie terug te vinden is, zoals het technisch verslag en de handleiding technische richtlijnen.

2.2 Conformiteitsattest

Wanneer het SVK een woning inhuurt, moet deze woning conform zijn. Vroeger waren SVK's verplicht om dit te (laten) bewijzen. Nu is er geen algemene verplichting meer tot aanvragen van een conformiteitsonderzoek. Maar er kan wel een gemeentelijke verplichting bestaan. Een conformiteitsattest bevestigt dat de betreffende woning voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen. En daarom werken de meeste SVK's toch met dit attest.

De aanvraag voor dit attest gebeurt via Wonen-Vlaanderen of via de stad of gemeente, wanneer er tussen de stad of gemeente, het SVK en Wonen-Vlaanderen een samenwerkingsovereenkomst werd opgemaakt.

Ook bij de aanvraag van de huursubsidie voor een SVK-huurder moet het SVK een conformiteitsattest met de aanvraag meesturen.

Een conformiteitsattest geeft de verhuurder (u als eigenaar én het SVK als verhuurder) enige juridische bescherming. Een woning waarvoor een conformiteitsattest werd uitgereikt, voldeed op het moment van het voorafgaand woningonderzoek aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. Bovendien geldt de aanwezigheid van een conformiteitsattest dat binnen de drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, als vermoeden dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen bij aanvang van de overeenkomst (zie ook artikel 12§1 Vlaamse Woninghuurdecreet). Als blijkt dat tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst de woningkwaliteit niet meer voldoet aan de Vlaamse Codex Wonen, zal de huurder moeten aantonen dat hij bepaalde problemen in de woning eerder schriftelijk aan de verhuurder heeft gemeld - zonder dat de verhuurder hier gevolg aan heeft gegeven - wil de huurder de verantwoordelijkheid voor de slechte kwaliteit bij de verhuurder leggen.

Het conformiteitsattest blijft in principe 10 jaar geldig, maar gemeenten kunnen dit beperken. Afhankelijk van de gemeente waarin de woning gelegen is, wordt er al dan niet een bepaalde

¹ <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/wat-een-conformiteitsattest>

kostprijs aangerekend.

Ook kan u als eigenaar zelf een conformiteitsattest aanvragen bij de gemeente. Wanneer de gemeente zo'n aanvraag ontvangt, moet die binnen de 60 dagen hieraan gevolg geven, door een woningonderzoek uit te voeren en door al dan niet het conformiteitsattest uit te reiken. Indien de gemeente niet binnen deze termijn reageert of weigert een conformiteitsattest af te leveren, kan u terecht bij de Vlaamse wooninspectie.

2.3 Oppervlakte- en bezettingsnormen bij SVK's

Voor de toe te passen oppervlakte- en bezettingsnormen bij SVK-woningen kijken we naar de Vlaamse Codex Wonen en het Kaderbesluit Sociale Huur.

Kaderbesluit Sociale Huur

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat het SVK bij toewijzing van een woning rekening moet houden met de rationele bezetting van de woning. De invulling hiervan moet worden opgenomen in het intern huurreglement. Het SVK kan de rationele bezetting ruimer invullen, bijvoorbeeld door te verhuren met een slaapkamer op overschot.

Andere (gemeentelijke) oppervlakenormen

Het is mogelijk dat een gemeente eigen strengere oppervlakenormen oplegt, of een eigen kamerreglement heeft. In dat geval moeten deze uiteraard ook gerespecteerd worden indien ze van toepassing zijn voor het SVK.

2.4 Andere minimale normen

2.4.1 Elektriciteits- en gaskeuring

Bij een verhuur moet in principe geen elektriciteitsattest worden voorgelegd, noch een gaskeuring. Maar volgens de Vlaamse Codex Wonen moeten woningen uitgerust zijn met een veilige en voldoende elektrische installatie voor de verlichting van de woning en het veilige gebruik van elektrische apparaten. Bovendien moeten nieuwe installaties, bij nieuwbouw of renovatie wel gekeurd worden voor ze in gebruik mogen worden genomen. Om die reden zal het SVK wel een keuring vragen, minstens bij elke indienststelling of renovatie (zie ook verder).

2.4.2 Energieprestatiecertificaat (EPC)

Bij elke verhuring op de private huurmarkt moet u als verhuurder een EPC kunnen voorleggen. Bij inhuring zal het SVK dit dus opvragen.

De EPC-score geeft een indicatie van de graad van energiezuinigheid van een woning. Indien de in te huren woning slecht scoort op het EPC, zal dit gegeven mee worden genomen in onderhandelingen over de huurprijs en kwaliteit. Het SVK kan als noodzakelijke voorwaarde voor een akkoord tot inhuring stellen dat ernstige tekorten op vlak van energiezuinigheid eerst door u worden aangepakt.

Of men kan dit mee in overweging nemen bij het bepalen van de inhuurprijs (een weinig energiezuinige woning leidt tot een hogere energiekost voor de bewoner, daarom is het billijk een lagere huurprijs te bedingen).

Is uw woning maximaal 10 jaar oud en hebt u een 'EPC Bouw' dat nog geldig is, dan moet dat EPC Bouw gebruikt worden bij verhuur. Hebt u geen geldig EPC Bouw? Dan moet u een 'EPC voor een bestaande woning' laten maken. Na een verbouwing waarbij ook aan EPB-eisen moest worden voldaan, moet bij verhuur ook een 'EPC voor een bestaande woning' worden opgemaakt.

Bij een stilzwijgende verlenging van een lopende huurovereenkomst, hoeft het EPC waarvan de geldigheidsduur zou verlopen zijn, niet per sé worden vernieuwd. Dit is enkel noodzakelijk als het over een nieuwe overeenkomst gaat. Uiteraard is het wel aan te bevelen, zeker als er herstellingen/renovaties gebeurden die de energieprestatie beïnvloeden. In bijlage 3 kan u nog meer informatie terugvinden over het EPC.

3 DEEL II - Woningkwaliteit volgens de SVK's

De minimale woonkwaliteitsvereisten zijn minimaal. Deze vereisten garanderen een basisveiligheid en basiscomfort. Daarom kiezen SVK's ervoor om hun huurders woningen aan te bieden die beter zijn, die voldoen aan strengere eisen. Daarnaast streeft de sector er naar om woningen die al langer deel uitmaken van het patrimonium te laten voldoen aan deze strengere normen. Het SVK doet dit door eigenaars te informeren en eventueel bij te staan bij renovaties en het aanvragen van premies.

In bepaalde gevallen zijn er uitzonderingen mogelijk, om te voorkomen dat een kleine onvolmaaktheid de inhuring van een goede woning verhindert. Deze uitzonderingen worden door het SVK goed gemotiveerd. Het is en blijft een uitzondering. Het SVK draagt de woningkwaliteit wel degelijk hoog in het vaandel.

Meer en meer investeerders, zowel kleine als grote, zien de voordelen van het verhuren aan een SVK en bieden nieuwbouwwoningen aan. Voor die nieuwbouwwoningen zal het SVK dan ook strengere en gedetailleerdere eisen hanteren, zodat deze woningen niet alleen vandaag voldoen aan wat wordt verwacht van een kwaliteitsvolle woning, maar ook in de toekomst een duurzame, energiezuinige en aangename woningen zal zijn.

We maken dus een onderscheid tussen reeds bestaande woningen en nog te bouwen nieuwbouwwoningen. Is er geen onderscheid gemaakt, dan gelden de opgesomde normen zowel voor bestaande als voor nieuwbouwwoningen.

3.1 Attesten

3.1.1 Elektriciteitskeuring

Bestaande woningen

Volgens de Vlaamse Codex Wonen moeten woningen uitgerust zijn met een veilige en voldoende elektrische installatie. Bij een conformiteitsonderzoek wordt de installatie onderzocht op een aantal onderdelen (differentieelschakelaar, tellers...).

Omdat een elektrische keuring uitgebreider is, kiest het SVK ervoor om dit te vragen. Het moet dan gaan om een geldige keuring van de volledige woning (ook de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw), met de situatieschets en een 'eendraadschema'. Deze kunnen handig zijn als het SVK ooit als huurder een aantal werken zou moeten uitvoeren.

Een elektrische keuring mag niet ouder zijn dan 25 jaar. Een nieuwe keuring is nodig na renovatiewerken of wanneer de situatieschets niet meer overeenkomt met de reële situatie.

Nieuwbouw

Bij inwerkingstelling van een nieuwe elektrische installatie moet er sowieso een keuring zijn. Bij nieuwbouw vraagt het SVK dan ook een kopie van deze keuring op.

3.1.2 Onderhoudsattest verwarming

Bestaande woningen

Het onderhoud van de verwarmingsinstallatie is een verantwoordelijkheid van de gebruiker. Maar uiteraard is het niet de bedoeling dat het SVK al in de eerste maanden een onderhoud moet doen. Daarom vraagt het SVK bij een nieuwe inhuring of u een bewijs van onderhoud kan voorleggen dat maximaal 3 maanden oud is.

Nieuwbouw

Een centraal stooktoestel moet na installatie en vóór eerste ingebruikname (na vervanging van ketel of brander of na verplaatsing of verbouwing van het toestel) worden gekeurd door een erkende technicus gasvormige brandstof.

3.2 Oppervlaktes en ruimtes

3.2.1 Oppervlakte- en bezettingsnormen

De SVK's volgden jarenlang de normen opgelegd door Vlaamse erkennings- en subsidiebesluiten. Daardoor is de sector overtuigd dat deze normen hun nut hebben en wil het SVK deze blijven volgen voor bestaande woningen. Voor nieuwbouwwoningen wordt nog een stapje verder gegaan.

Algemeen: woningen voor alleenstaanden

Het SVK kan een bewuste keuze maken om bij elke woning die geschikt is voor een alleenstaande, er ook op toe te zien dat ze bewoonbaar is door een koppel (gehuwden of samenwonenden). In dat geval zullen de minimumnormen voor de leefruimten en slaapkamer qua oppervlakte aangepast zijn aan een rationele bezetting van twee personen.

Evengoed kan het SVK er bewust voor kiezen om dit niet te doen. Het feit dat er veel alleenstaanden op de wachtlijst staan, of dat het bestaande patrimonium niet voldoende aangepast is en het SVK anders een aantal woningen voor alleenstaanden (dus met 1 slaapkamer, met een oppervlakte tussen 6,5 m² en 10 m²) niet kan toewijzen, kunnen hierbij een argument zijn.

Bestaande woningen:

Leefkamer (living en eetkamer): minimaal 16 m² voor één persoon, te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon.

Keuken: minimaal 4m². Een open keuken heeft steeds de voorkeur.

Slaapkamers:

- een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel
- een slaapkamer per kind, per groep van twee of drie kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van twee of drie kinderen van verschillende geslacht jonger dan tien jaar
- een slaapkamer moet altijd toegankelijk zijn vanuit een gemeenschappelijke ruimte (m.a.w.: niet door de ene slaapkamer moeten gaan om de andere slaapkamer te bereiken)
- Oppervlakte:
 - 6,5 m² als ze bestemd is voor één persoon;
 - 10 m² als ze bestemd is voor twee personen
 - 15 m², als ze bestemd is voor drie personen.

Nieuwbouw

Inkomhal

Verplichte inkomhal, met ruimte voor een vestiaire (afmetingen: ruimte voor een kast van 0.6m x 0.6m x 2m of ruimte van 0,8m x 0,3m x 2m voor wandhaakjes)

Leefruimte

- Totale minimale oppervlakte van $18m^2 + 2m^2$ per persoon
- Circulatie door de leefruimte beperken
- De eethoek en zithoek sluiten bij voorkeur op elkaar aan.

Eethoek

- Minimale breedte: 2,7m voor 2; 3,2m voor 3 personen
- Afhankelijk van de tafelgrootte: voor minstens aantal bewoners + 2
- Rondom die tafel: vrije ruimte van 0,8m. Bij een woning die bedoeld is voor maximum 2 personen mag de kopse kant wel tegen de muur
- Ruimte voor een kast van 1,5m op 0,5m

Zithoek

- Minimale breedte: 2,2m voor 2; 3,6m voor 3 personen.
- Minstens plaats voor:
 - o Zitelement van 0,8m x 0,8m per persoon (minstens 4)
 - o Salontafel
 - o Kast van 1,5m x 0,5m
 - o Vrije doorgang van 0,8m

Keuken:

Oppervlakte: $4m^2 + 0,5m$ per persoon

Een open keuken heeft de voorkeur.

Slaapkamer

Een slaapkamer mag nooit rechtstreeks uitgeven op de keuken

Ouders:

- min $10m^2$, met ruimte voor:
 - o Een bed van 2,05m x 1,6m
 - o 2 nachtkastjes
 - o Een kast van 2,4m x 0,6m x 2m (dit mag wel opgesplitst worden)
 - o Vrije doorgang van 0,8m

Kinderen

- 1 kind: $6,5m^2$
 - 2 kinderen: $10m^2$
 - 3 kinderen: $15m^2$
- Per kind moeten volgende meubels geplaatst kunnen worden:
- o Een bed van 2,05m x 0,9m
 - o Een nachtkastje
 - o Een kast van minimaal 1m x 0,6m x 2m
 - o Een bureau van minimaal: 1,2m x 0,7m
 - o Vrije doorgang: 0,8m

Toilet

- Tot 3 personen mag het enige toilet in de badkamer zijn, zolang dit ook toegankelijk is vanuit inkomhal/nachthal of sas
- Vanaf 5 personen of meerdere woonniveaus moet er een extra toilet zijn. Dit mag in de badkamer.
- Een toilet geeft bij voorkeur niet rechtstreeks uit op de leefruimte of keuken.

Badkamer

- Zonder toilet: $3\text{m}^2 + 0,5\text{m}^2$ pp
- Met toilet: $4\text{m}^2 + 0,5\text{m}^2$ pp
- Vanaf 7 personen moet er een extra sanitaire cel zijn die minstens bestaat uit een douche en wastafel

Inrichting

- Een bad met mogelijkheid tot douchen of douche (standaardafmetingen), met gordijnrail (of deur) en stang voor sproeier
- Bij inloofdouches trekt de helling verder door dan het douchegordijn
- 1 wastafel (standaardafmeting, met koud en warm water), vanaf 5 personen 2 wastafels
- Ruimte voor een hoge kast van $0,4\text{m} \times 0,4\text{m}$ of wastafelmeubel met kast onder wastafel van $0,6\text{m} \times 0,5\text{m}$
- Vrije ruimte aan wastafel van $0,8\text{m}$
- Snelle en rechtstreekse verluchting

Berging

In nieuwbouwwoningen moet een aparte berging voorzien worden:

- In een appartement: $3\text{m}^2 + 0,5\text{m}^2$ per persoon
- In een huis: $5\text{m}^2 + 0,5\text{m}^2$ per persoon
- Minstens 1 berging moet aansluiten bij keuken/eethoek of inkomhal
- Er moet plaats zijn voor hoge kasten/rekken van $0,6\text{m} \times 0,6\text{m}$ en $1,2\text{m} \times 0,6\text{m}$
- Ingemaakte kasten kunnen dit vervangen, op voorwaarde dat er nog voldoende vrije ruimte is voor de plaatsing van 2 toestellen van $0,6\text{m} \times 0,6\text{m}$ naast elkaar
- Plaats, aansluiting en afvoer voor wasmachine wordt liefst in deze ruimte voorzien
- Als er een zonneboiler/warmtepomp is: min $1,5\text{m}^2$ extra berging als het buffervat in de berging staat

Studio's

- Aparte inkomhal van $1,5\text{m}^2$ met vestiaire (zie hierboven voor afmetingen)
- Er moet overal een minimale doorgang zijn van $0,8\text{m}$
- Een aparte berging is niet verplicht, maar indien deze er is moet daar de nodige aansluiting en ruimte zijn voor een wasmachine en droogkast (met luchtafvoer)
- Indien geen aparte berging wordt de aansluiting en ruimte voor wasmachine en droogkast voorzien in de badkamer.
- Keuken:
 - o Minimaal 4m^2 , maar open keuken samen met leefruimte geniet de voorkeur
 - o Aanrechlengte van minimaal $1,8\text{m}$
 - o Elementen:
 - Minstens een enkele spoeltafel
 - Een dampkap
 - Een lage koelkast (breedte $0,6\text{m}$)
 - Een fornuis met minimaal 4 bekken, eventueel op het aanrecht te plaatsen; voor wooneenheden geschikt voor slechts maximaal 1 bewoner volstaan 2 bekken
 - Een oven: standaard model met meest eenvoudige functies, bij voorkeur eveneens met microgolffunctie
 - Optioneel: ruimte en aansluiting voor vaatwasmachine en (grote) diepvries

- Leefruimte
 - o Minimaal 16m²
 - o Plaats voor een tafel van 4 personen met min breedte 0,9m, deze mag voorzien worden om met kopse zijde tegen de muur geplaatst te worden.
 - o Plaats voor 2 zitelementen van 0,8m x 0,8m
 - o Plaats voor een kast van 1,5m x 0,5m
- Slaaphoek:
 - o Minimaal 5 m²
 - o Plaats voor een bed van 2,05m x 0,9m
 - o Plaats voor een kast van 1m x 0,6m x 2m
- Berging:
 - o 2m²
 - o Als aparte ruimte of ingemaakte kast van minimaal 0,6m diepte
- Badkamer:
 - o 3,5m²
 - o Met douche en wastafel (standaardafmetingen)
 - o Toilet
 - o Voldoende verluchting

Aangepaste woning

Een aangepaste woning wordt minder vaak aangeboden. Wil u toch dergelijke woningen bouwen, dan verwijzen we door naar de ontwerprichtlijnen van de VMSW, waarin een apart hoofdstuk voorzien is voor dit type woningen.

3.2.2 Bijkomende delen

In (grotere) appartementsgebouwen zijn er vaak een aantal algemene functies en ruimtes. Ook hier zijn er enkele belangrijke minimumeisen:

- Een extra private berging buiten de woning: extra bovenop berging in de woning (zie hierboven), met lichtpunt, slot, stopcontact en ruimte voor de gemeentelijke afvalcontainers. Zeker voor appartementen vanaf 2 slaapkamers is dit noodzakelijk. Gemeenschappelijke bergingen worden niet aanvaard.
- Indien terrassen voorzien zijn: met een visuele afscheiding, aansluiting bij leefruimte/keuken (niet de slaapkamer), een zonnewering indien deze zuidelijk gericht zijn en eventueel een terrasberging
- Fietsenberging: per bewoner plaats voor 1 fiets, indien dit in een gemeenschappelijke ruimte is, moet er ook een stevig systeem zijn om fietsen te stallen en te kunnen vergrendelen. Eventueel kan een stopcontact voorzien worden om elektrische fietsen op te laden.
- Technische lokalen moeten vlot toegankelijk zijn en voldoende akoestisch geïsoleerd. Andere gemeenschappelijke/bijkomende delen zijn vaak heel erg afhankelijk van de plaats van het gebouw, de invulling van eventueel andere (private) verhuuringen en of te koop aangeboden units en ook van de lokale gebruiken en gewoontes bij het SVK.

3.2.3 Projecten kleinschalig wonen

Veel gezinnen in Vlaams-Brabant zochten een woonoplossing op weekendverblijfparken, campings en woonwagenterreinen. Veel van deze terreinen en hun bouwwerken hebben een recreatieve bestemming. Ze zijn niet bestemd voor wonen. Toch is de woontevredenheid op deze terreinen met veel buitenruimte en dus sociale interactie groot en ontstaan er solidaire leefgemeenschappen. Door hun foutieve zonering behoort deze woonvorm echter tot het illegale, grijze woencircuit.

De provincie Vlaams-Brabant erkent deze problematiek maar ook de meerwaarde van

deze woonvorm. Daarom krijgen een aantal van deze terreinen via ruimtelijke uitvoeringsplannen de nieuwe bestemming “kleinschalig wonen”. Op deze terreinen worden conforme woningen gerealiseerd door nieuwbouw of renovatie. Het SVK kan u als eigenaar bijstaan in een renovatie en u kan eventueel genieten van premies en de huurder kan er permanent wonen.

Natuurlijk staat ook hier de Vlaamse Codex Wonen voorop en zal het SVK een conformiteitsattest vragen. Maar door de specificiteit van deze woonvorm, zijn de hierboven aangehaalde oppervlakenormen moeilijker te halen. De woningen bevinden zich veelal op een groot terrein, in landelijk gebied, met veel buitenruimte en vaak gemeenschapsvoorzieningen, zoals een fietsenstalling, afvalinzameling en cafetaria of ontspanningsruimte.

3.3 Energie en nutsvoorzieningen

3.3.1 Energiemeters

Bestaande woningen

Om huurders de reële prijs van hun verbruikt te laten betalen zijn aparte energiemeters noodzakelijk. Liefst gebeurt dit door individuele meters van de netbeheerder, eventueel kan dit via betrouwbare tussenmeters.

Nieuwbouw

In nieuwbouw verwacht het SVK wel overal aparte meters. Bij collectieve verwarming heeft elke woning slechts één aansluitpunt, uit te rusten met een warmtemeter waardoor het verbruik correct te meten is.

3.3.2 Telefoon, tv en internet

Een telefoon-, tv- en internetaansluiting moet in de woning voorzien zijn. Het abonnement en dus de aansluiting met de provider is voor de huurder zelf. Appartementen beschikken over een parlofoon waarmee de bewoner de deur van de centrale inkom kan bedienen.

3.4 Beglazing

Bestaande woningen

Vanaf 1 januari 2020 is de verplichting voor dubbele beglazing in werking getreden, de zogenaamde dubbelglasnorm. Deze norm bepaalt dat alle woningen in Vlaanderen over dubbele beglazing moeten beschikken. Er worden geen uitzonderingen op de norm voorzien.

Het ontbreken van dubbele beglazing zal geleidelijk aan zwaarder doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit en kan vanaf 2023 leiden tot de ongeschikt-verklaring van de woning.

Deze norm is minimaal. Eigenaars die de komende jaren meteen (veel) beter doen en enkel glas vervangen door hoogrendementsglas kunnen onder bepaalde voorwaarden nog steeds een energiepremie krijgen. Voor meer informatie daarover kan u terecht op www.energiesparen.be. De dubbelglasverplichting is verplicht maar geldt enkel voor de leefruimtes, keukens, slaapkamers en badkamers van een woning. Traphallen, inkomhallen en gangen hoeven dus geen dubbel glas te hebben.

Er wordt wel rekening gehouden met de energiescore van de woning, vastgesteld in een EPC. De woning zal aan de dubbelglasnorm voldoen als die energiescore 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.

Nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de geldende EPB-normen. Deze zijn voldoende voor het SVK.

3.5 Dakisolatie

Bestaande woningen

Dakisolatie is verplicht. Daken die niet aan de normen voldoen moeten worden geïsoleerd. Als minimumnorm voor dakisolatie wordt een warmteweerstand (R-waarde) van 0,75 m²K/W (vierkante meter kelvin per watt) genomen. Dit stemt overeen met een laag isolatiemateriaal van 3 à 4 cm (maar dit verschilt naargelang het materiaal dat wordt gebruikt).

De woning zal aan de dubbelglasnorm voldoen als die energiescore lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld (zie hoger).

Bij appartementen worden gebreken aan gemeenschappelijke delen doorgerekend aan alle woningen in het gebouw.

En let op: vanaf minstens 1 gebrek van categorie II wordt een woning ongeschikt verklaard.

Nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de geldende EPB-normen. Deze zijn voldoende voor het SVK.

3.6 Algemene Woningkwaliteit en comfort

We sommen hier enkel de specifieke eisen op die gelden voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Voor nieuwbouw verwijst SVK naar de ontwerprichtlijnen voor sociale woningbouw.

3.6.1 Algemene afwerking

Zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen vraagt het SVK duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen voor een lange levensduur en eenvoudig onderhoud.

Tegen 2034 moeten de risicovolle asbesttoepassingen worden weggenomen uit Vlaamse gebouwen en woningen. Voorbeelden zijn asbestcementen daken en gevels, en niet-hechtgebonden asbesttoepassingen. Tegen 2040 moeten alle andere asbesttoepassingen in slechte staat verwijderd zijn.

Die streefdata zijn niet wettelijk verplicht voor particuliere woningen. De Vlaamse Regering voorziet wel bijkomende maatregelen als de afbouw van asbest niet voldoende vordert. Er zijn subsidies en maatregelen voor particulieren, bedrijven, scholen en verenigingen die worden geconfronteerd met asbestkosten.

Het SVK staat u bij in het verwijderen van risicovolle asbesttoepassingen.

Alle deuren, muren en plafonds moeten geschilderd zijn, liefst in neutrale kleuren. Er moet vloerbedekking zijn, waarbij tapijt en parket liefst uitgesloten zijn. In de keuken en badkamer moet de vloerbedekking vochtbestendig zijn, dus geen laminaat of iets gelijkaardigs, tenzij dit expliciet vochtbestendig is. Ook in de leefruimte wordt laminaat afgeraden, tenzij vochtbestendig.

Verder moet alles afgewerkt zijn zodat de woning instapklaar is.

3.6.2 Keuken

Bestaande woningen

Een keuken moet voldoende uitgebreid en uitgerust zijn met spoelbak, kasten, dampkap (met

afvoer naar buiten), fornuis, oven en koelkast, alsook voldoende geaarde stopcontacten om ook andere toestellen (waterkoker, koffiezet...) te kunnen aansluiten.

Een open keuken heeft de voorkeur.

Nieuwbouw

Naast bovenstaande richtlijnen moeten nieuwbouwwoningen voldoen aan de EPB-normen over verluchting. Afhankelijk van het verluchtingssysteem is een dampkap al dan niet bijkomend nodig.

3.6.3 Sanitair

In de badkamer wordt minimaal volgende uitrusting verwacht:

- Spiegel bij de wastafel
- Bad of douche met een douchedeur of douchegordijnrail
- Vochtbestendig plaatmateriaal
- Waterbestendige wandbekleding (faience) in de badkamer, met aangepaste cementering met tussenvoeging van een vochtwerende doek aan lavabo, douche en bad.

3.6.4 Verwarming

Algemeen

Het verwarmingssysteem/de verwarmingselementen moet(en) er voor kunnen zorgen dat in elke ruimte makkelijk een minimumtemperatuur wordt bereikt:

- Leefruimte (living, keuken, eetkamer, studeerruimte...): 21° C
- Badkamer: 23° C
- Slaapkamers: 18° C
- Andere ruimtes (gang, toilet, traphal, berging...): 18° C

Bestaande woningen

Het SVK huurt woningen met centrale verwarming. Op die manier verdwijnen op termijn alle panden die nog verwarmd worden met kachels. Het SVK zal de voorkeur geven aan de meest energiezuinige optie, met name een condensatieketel.

Per uitzondering kunnen woningen met kachels of andere decentrale systemen ingehuurd worden. Deze kachels moeten dan wel minstens van het type C zijn.

Woningen met decentrale elektrische verwarmingstoestellen worden ten stelligste afgeraden, wegens de hoge energiekosten die daaraan verbonden zijn voor de gebruiker (dus de onderhuurder).

Het SVK raadt u aan om de decentrale verwarming of kachels te vervangen door een condensatieketel, al dan niet met ondersteuning door het SVK en het verkrijgen van een premie. Maar ook de installatie van warmtepompen zal alsmaar meer worden aangeraden. En dit gecombineerd met goede isolatie. Het Vlaams premiestelsel werkt hierbij zeker ondersteunend. Het SVK kan de eigenaar begeleiden in de aanvraag.

3.6.5 Wassen en drogen

De voorzieningen voor een wasmachine (en in mindere mate, eventueel droogkast) zijn best aanwezig: stroomvoorziening, afvoer en kraantje op een veilige plaats, liefst NIET in de badkamer. Indien toch wel in de badkamer, moet er rekening worden gehouden met de minimale afstand van stopcontacten ten aanzien van bad of douche.

In een studio kan hier eventueel van afgeweken worden.

3.7 Stabiliteit en technieken

Voor bestaande woningen zal dit telkens individueel beoordeeld worden. Voor nieuwbouwwoningen volgt het SVK de ontwerprichtlijnen voor sociale woningbouw.

4 BIJLAGEN

1. Berekening rationele bezetting
2. Vochtproblemen: vaststellingen, oorzaken, oplossingen
3. Het Energieprestatiecertificaat (EPC)
4. Ontwerprichtlijnen Sociale Woningbouw

4.1 BIJLAGE 1: Berekening rationale bezetting

Stap 1: bezettingsnormen uit Vlaamse Codex Wonen

Zie berekening bezettingsnorm uit technisch verslag.

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen, dus: leefkamer(s) en keuken en slaapkamer(s), én de totale netto-vloeroppervlakte ervan.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

<i>totale netto-vloeroppervlakte (in m²)</i>	<i>Van</i>	<i>0</i>	<i>18</i>	<i>27</i>	<i>40</i>	<i>50</i>	<i>60</i>	<i>70</i>	<i>79</i>	<i>87</i>	<i>96</i>	<i>104</i>
	<i>Tot</i>	<i>18</i>	<i>27</i>	<i>40</i>	<i>50</i>	<i>60</i>	<i>70</i>	<i>79</i>	<i>87</i>	<i>96</i>	<i>104</i>	<i>112</i>
<i>mogelijk aantal personen (te omcirkelen)</i>		<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>

Vanaf 96 m² netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8m² voor één bijkomende persoon.

<i>Aantal woonlokalen</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
<i>Mogelijk aantal personen (te omcirkelen)</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>8</i>	<i>10</i>

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

BESLUIT:

Deze woning is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal)

Stap 2: eigen bezettingsnormen

1) Rekening houdende met de oppervlaktegrenzen uit subsidiebesluit (6,5 m²/10 m²/15 m²).

Slaapkamer 1 => max ... pers.

Slaapkamer 2 => max ... pers.

Slaapkamer 3 => max pers.

Totaal volgens slaapkamers: ... pers. (= "a")

2) Leefkamer moet minstens $16 \text{ m}^2 + ((\text{"a"} - 1) \times 2 \text{ m}^2) = \dots$ zijn

Indien leefkamer kleiner is, dan moet bezettingsnorm naargelang de oppervlakte van de leefkamer worden aangepast.

Stap 3: rationale bezetting: theoretisch

= laagste waarde van 1) en 2)

Stap 4: rationele bezetting: praktisch

Bij een toewijzing moet uiteraard gekeken worden naar de concrete gezinssamenstelling van de toe te wijzen kandidaat-huurder. Dit moet nog stroken met de rationele bezetting.

Bijvoorbeeld een woning met 2 slaapkamers van elk 12 m² en een leefkamer van 30m². Theoretisch kan een rationele bezetting van 4 personen, dus bv. een koppel met 2 kinderen.

Maar als de toe te wijzen kandidaat-huurder een koppel is met 2 kinderen, van een verschillend geslacht en ouder dan 10 jaar, dan heeft dat gezin een woning nodig met 3 slaapkamers.

Uitzonderingen zijn mogelijk, mits naleving minimumnormen van de Vlaamse Codex Wonen en grondige motivering!

4.2 BIJLAGE 2: Vochtproblemen: vaststellingen, oorzaken, oplossingen

Vaststellingen

Als de muren vochtig zijn en het behang begint zwart uit te slaan van de schimmel, zal het wel duidelijk zijn dat er een vochtprobleem is. Maar dit kan natuurlijk best sneller worden gedetecteerd, zodat er oplossingen kunnen worden gezocht.

Een eenvoudige manier om dit vast te stellen, is wanneer de ruiten langs de binnenzijde beslaan. Zeker bij enkel glas merkt u dit snel op. De waterdamp die aanwezig is in de woning, gaat neerslaan op de koudste plaatsen. De ruiten zijn doorgaans de koudste plaats binnen in een woning, zeker in de winterperiode. Het is dus logisch dat het aanwezige vocht in de binnenlucht ervoor zorgt dat de ruiten beslaan.

Op zich is dit nog niet meteen een reden tot paniek. Zeker als er een afwateringssysteem in de raamkozijnen is voorzien, waardoor het water dat langs de binnenzijde van de ruit beslaat, kan afdruppelen en via een klein kanaaltje naar buiten kan geleid worden. Als dit niet voorzien is in de ramen, kan u teruggevallen op de meest simpele manier om de vochtige lucht te verdrijven: door ventilatie. Gewoon een raam open zetten zodat er verse lucht naar binnen kan en de warme(re) vochtige binnenlucht naar buiten kan.

U laat dit als eigenaar best aan uw huurder weten. Als u al verhuurt aan het SVK, laat u dit aan het SVK weten, zij zullen de onderhuurder op de hoogte brengen en hier mee op toezien.

Vaak kan een vochtige binnenruimte worden herkend aan een muffe geur. Andere vaststellingen, zoals afbladderende verf, loshangend behang en loskomend pleisterwerk, geven aan dat er mogelijk een vochtprobleem aanwezig is in een woning.

Als de binnenlucht 'drukkend' aanvoelt, is dit meestal een teken van te veel vocht in de lucht gecombineerd met een hoge binnentemperatuur.

Opgelet: bij continu het gevoel te hebben dat men dorst heeft of last van prikkende ogen, hoofdpijn, benauwdheid en vermoeidheid, kan dit een signaal zijn dat de binnenlucht zeer of zelfs te droog is.

Een betere, meer efficiënte manier om de vochtigheid van de lucht vast te stellen, is een hygrometer. Die geeft op een schaal van 0 tot 100 percent de vochtigheidsgraad van de lucht weer. Bij kamertemperatuur is de vuistregel dat de relatieve vochtigheid best tussen de 40% en 70% ligt. Het temperatuurverschil met de buitenlucht heeft een invloed op de ideale vochtigheidsgraad. Hoe kouder het buiten is (tegenover een kamertemperatuur van pakweg 20° C), hoe lager de relatieve vochtigheid moet zijn, voor een evenwichtige vochtigheidsgraad. Als het buiten warmer is, mag de lucht binnenshuis gerust wat vochtiger zijn. Hieronder enkele voorbeelden:

- Als het binnen 20° C is, en buiten -10° C, dan is de ideale relatieve vochtigheid 41%.
- Als het binnen 20° C is, en buiten 0° C, dan is de ideale relatieve vochtigheid 56%.
- Als het binnen 20° C is, en buiten 10° C, dan is de ideale relatieve vochtigheid 75%.

Om vochtigheid in muren vast te stellen, maakt u best gebruik van een vochtmeter die men tegen een wand kan houden. Vaak kan u ook al met de hand aanvoelen, wanneer een muur vochtig is. In die gevallen is het vaak al een ernstig probleem. Maar soms voelt de muur bij aanraking helemaal niet vochtig aan, terwijl er toch vocht in de muur aanwezig is.

Als u vocht- of schimmelplekken ziet op muren of plafonds, kan de vorm van die vocht- of schimmelplek een indicatie geven van de oorzaak van het vochtprobleem. Een schimmelvorming die verspreid over een bepaald oppervlak zichtbaar is in kleine stipjes, wijst op condensatievocht. Dit is dus veroorzaakt doordat de vochtige binnenlucht neerslaat op de koude plaatsen op muren of plafonds. Als het eerder één grote plek lijkt, werd deze waarschijnlijk veroorzaakt door een lek of doorslaand vocht.

Ook de ruimte van de woning waar u vocht- of schimmelplekken vaststelt, geeft een indicatie van wat waarschijnlijk de oorzaak is van het probleem. In vochtige ruimtes zoals een badkamer of washok zal u meer kans hebben op condensatievocht. Sporen van lekken in een dak zal u kunnen terugvinden op plafonds op de bovenste verdieping.

Als u vermoedens heeft dat het gaat om een lek in een waterleiding, zal een inzicht in de plaats waar de leidingen door het huis lopen kunnen helpen. Soms heeft u daar perfect zicht op (bijvoorbeeld als u een woning in nieuwbouw heeft geplaatst en duidelijke plannen of foto's heeft van waar de leidingen juist liggen), maar vaak ook niet. Toch kan een logisch denken u al een stuk op weg helpen. Voorwaarde hierbij is natuurlijk dat degene die de leidingen oorspronkelijk heeft gelegd, dezelfde logica heeft toegepast.

Een waterleiding in een huis kan drie functies hebben: ofwel is het een leiding die watertoevoer voorziet voor een tappunt (een kraan) met warm of koud water, ofwel is het een leiding die de afvoer voorziet van gebruikt water (van een lavabo, gootsteen, bad, douche, toilet,...) ofwel is het een leiding die de watertoevoer voorziet voor een radiator van een centrale verwarming.

Normaal gezien gaat steeds de kortste weg genomen worden van het centrale watertoevoerpunt naar de afnemer, of van de plaats waar het water binnenshuis wordt afgevoerd, naar de riolering. Hoe de leidingen richting de riolering lopen, is vaak moeilijker te bepalen. Maar over de weg die een toevoerleiding neemt, kan u wel gegronde vermoedens hebben.

De plaats waar de watermeter in huis staat, daar komt het water de woning binnen. Voorbij de watermeter zal de hoofdleiding binnenshuis vertrekken, vanwaar mogelijk aftakkingen zullen lopen naar de verschillende afnemers.

Een eerste afnemer kan een verwarmingsketel zijn. Die krijgt via één koudwaterleiding toevoer van water. Vanaf de verwarmingsketel vertrekken er dan één of meerdere leidingen voor het circuit van de radiatoren. In de meest simpele opstelling zijn alle radiatoren 'in serie' opgesteld, zodat er één warmwaterleiding van de ketel door het huis loopt die alle radiatoren van warm water voorziet. In dat geval zal er vanaf de laatste radiator in rij dan ook een tweede leiding vertrekken die het gebruikte warme water nadat het zijn warmte heeft afgegeven aan de radiator, terugstuurt naar de ketel. Alle andere radiatoren die hij op de terugweg passeert, zullen daarop aankoppelen om hun gebruikte water terug te sturen naar de ketel. Soms heeft u zo meerdere circuits in een huis, afhankelijk van de juiste opstelling van de radiatoren. In moderne woningen of (grondig) gerenoveerde woningen wordt gebruik gemaakt van 'collectors' waarmee van één hoofdleiding meteen meerdere aftakkingen worden gemaakt.

Afhankelijk van het type van ketel, is het mogelijk dat dezelfde ketel zorgt voor het warm water van de tappunten (waterkranen). In dat geval vertrekken er nog één of meerdere leidingen vanuit de ketel, of via een collector.

Als u nu een goed beeld heeft van welke leidingen er allemaal aanwezig zijn in de woning, zowel voor warm als voor koud water, kan u denkbeeldige lijnen gaan trekken waarlangs die leidingen

vermoedelijk lopen. Soms lopen bepaalde leidingen (deels) in opbouw op de muren, of zijn ze (deels) zichtbaar achter een ingebouwde kast of inspectieluik.

Warmwaterleidingen kan u soms zelfs voelen, en dan vooral de toevoerleidingen voor radiatoren. Onder een koude tegelvloer, voelt u soms op een bepaalde plaats een warme plek. Dit wijst op een leiding voor warm water die onder de vloer loopt. Hoe dieper die leiding onder de feitelijke vloerbedekking ligt, hoe minder gemakkelijk u die warmte gaat voelen. Er moet ook gedurende een tijdje constant warm water door die leiding lopen, anders gaat u dit temperatuurverschil met de rest van de vloer moeilijk kunnen gewaar worden. Daarom moet de verwarming dus een tijdje opstaan als het gaat om een toevoerleiding van een radiator, en daarom is het ook moeilijker om op deze manier een leiding voor een warmwaterkraan te voelen. Een kraan zet men immers meestal maar voor korte tijd open.

Lekken in warmwaterleidingen kunnen soms worden opgespoord door gespecialiseerde firma's, met behulp van een warmtecamera die beelden maakt van de temperatuur(verschillen) in een ruimte. Als er dan bijvoorbeeld een lek is in een leiding die onder de vloer loopt, kan men met die camera de warme 'lijn' zien waar de leiding loopt. Als op een bepaalde plek die lijn eerder een vlek lijkt, is dit een indicatie dat op die plaats een lek zit waar het warme water uit de leiding sijpelt.

Oorzaken

Wanneer er vochtproblemen worden vastgesteld in een woning, wordt er meestal automatisch gedacht dat die vochtoverlast van buiten komt. Doorslaand of opstijgend vocht wordt snel als oorzaak aangeduid. Maar in de praktijk blijkt dat vocht vaak van binnenuit komt. Door de aanwezigheid van mensen en huisdieren, door te koken, de was te drogen, de plantengieter op de radiator, het aquarium kan er per dag 10 tot 15 liter vocht in de lucht terecht komen onder de vorm van waterdamp.

Uiteraard kan u zeker ook te maken krijgen met problemen van doorslaand of opstijgend vocht.

Doorslaand vocht is in principe enkel langs de binnenzijde van buitengevels mogelijk. Als u sporen van vocht terugvindt in een binnenmuur die geen contact heeft met de buitenzijde, zal dit door iets anders veroorzaakt worden. Als de buitengevel op bepaalde plaatsen poreus is, zal de regen die tegen de gevel neerslaat, door de stenen sijpelen en sporen van doorslaand vocht veroorzaken.

Opstijgend vocht zal u logischerwijs enkel op een gelijkvloers terugvinden. In principe zal opstijgend vocht ook nooit hoger dan ongeveer 1 meter boven de vloer kunnen optrekken. Dit heeft te maken met de atmosferische druk. In de hoeken van kamer zal het opstijgend vocht gemakkelijker wat hoger optrekken dan in het midden van een muur. Ook dit heeft te maken met bepaalde druk die gecreëerd wordt. Maar dit is niet noodzakelijk zo! Opstijgend vocht wordt veroorzaakt door een vochtige ondergrond, waar een woning op gebouwd is. Via de stenen in de muren wordt dit vocht als het ware naar omhoog gezogen, tenzij er voldoende bouwkundige voorzieningen zijn die dit kunnen tegenhouden.

Tenslotte kan u ook te maken hebben met een lek. Dit kan een lek in het dak zijn, zodat de regen binnen sijpelt. Of het kan een lek van een waterleiding (toevoer of afvoer) zijn die in de muur is ingewerkt, of achter een valse wand loopt, of die onder een vloer ligt.

Oplossingen

Voor een gezonde binnenlucht moet er elke dag geventileerd worden. Vaak heeft men de neiging om alle kieren en spleten in een woning te gaan dicht maken, zodat er geen tocht binnen komt en dat de warmte niet naar buiten verdwijnt. Maar dit leidt er ook toe dat de natuurlijke ventilatie niet meer spontaan kan gebeuren. Daarom is voldoende ventileren zeker belangrijk!

In de badkamer kan de vochtige lucht en stoom best onmiddellijk naar buiten geleid worden door een raam open te zetten, het verluchtingsrooster open te zetten of via mechanische luchtafvoer. Bij het nemen van een douche wordt meer stoom ontwikkeld. Die slaat dan in eerste instantie neer op de wanden van de douchecel.

Indien u vermoedt dat onvoldoende verluchting de oorzaak is, meld dit dan zeker aan de huurder (of aan het SVK als uw woning al verhuurd wordt), zodat deze weet dat hij vaker moet verluchten.

Er kan ook verlucht worden via mechanische ventilatie. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende toevoer voorzien blijft van nieuwe verse lucht. Anders blijft er te weinig zuurstof over in de binnenlucht. En dat kan gevaarlijk zijn voor open gastoestellen die gebruik maken van de zuurstof in de binnenruimte, want als die geen goede verbranding kunnen creëren, verhoogt het risico op CO-vergiftiging. Verluchtingsroosters in ramen of in de buitengevel dienen open te blijven staan. De filter van de dampkap moet geregeld gereinigd worden, zodat deze goed blijft functioneren.

Mensen willen zoveel mogelijk energie besparen door hun woning te isoleren en door kieren en spleten in huis dicht te maken. Dit is een goede zaak, maar houdt het risico in dat er onvoldoende geventileerd wordt. Het is fout te denken dat er door niet te ventileren op stookkosten kan bespaard worden. Door niet te ventileren wordt de woning vochtig omdat het geproduceerde vocht door de bewoners (mensen, huisdieren, koken, was drogen,...) niet naar buiten kan worden afgevoerd. Het is veel voordeliger om elke dag wat frisse lucht op te warmen dan een vochtig huis voortdurend warm te moeten stoken.

Problemen met doorslaand vocht kan u op volgende wijzen aanpakken:

- door dak te dichten of door dakgoot te herstellen of uit te kuisen zodat er geen water langs de dakgoot tegen de gevel overloopt,
- door spleten waarlangs vocht binnensijpelt te dichten (bijvoorbeeld aan raamkozijnen),
- door het versleten voegwerk te herstellen,
- door de gevelstenen te (laten) behandelen met een vochtwerend middel langs de buitenzijde.

Opstijgend vocht kan u onder meer als volgt behandelen:

- door injectie van een vochtwerend middel,
- door het plaatsen van vochtkering via onderkapping,
- in extreme gevallen door het plaatsen van een algehele vochtwerende folie zowel onder de muren als de vloer (bijvoorbeeld in oude woningen, waar de vloer nog gewoon op aangestampte grond met of zonder een laagje stabilisé ligt) via het verwijderen van de vloer en uitgraven van ondergrond en het plaatsen van folie - vloerisolatie - folie en dan vloerbedekking door middel van tegels op een laagje chape,
- door het vochtprobleem in een onderliggende kelder te gaan aanpakken via cementering van de keldervloer en wanden;

Wanneer u een lek in een waterleiding heeft, moet u de plaats van het lek opsporen en de leiding herstellen of vervangen.

4.3 BIJLAGE 3: Het EnergiePrestatieCertificaat (EPC)

Wat?

Het EPC-certificaat is een attest dat de 'energetische kwaliteit' van een woongelegenheden uitdrukt.

Op het EPC staat een kengetal (score). Het kengetal wordt daarnaast ook op een kleurenbalk (van groen naar rood) aangegeven. Een woning die zich in de groene zone bevindt, scoort goed op vlak van energie. Een woning in de rode zone zal energieverwendend zijn. Op de kleurenbalk staan referentiegetallen, van 0 tot 700. Hoe hoger deze score, hoe hoger het berekend energieverbruik en hoe minder energiezuinig de woning zal zijn. Voor oudere woningen is het zeker mogelijk dat het kengetal een stuk hoger is dan 700. EPC-scores hoger dan 1000 zijn (helaas) geen uitzondering voor oude(re) woningen.

Bij de berekening wordt geen rekening gehouden met het verbruikersgedrag of de gezinssamenstelling van de (vorige) bewoners. Dit kengetal zal dus vaak niet overeenstemmen met de gegevens die men bijvoorbeeld op de elektriciteitsfactuur vindt.

Naast deze 'score' bevat het energieprestatiecertificaat een reeks energiebesparende aanbevelingen. Deze aanbevelingen zijn niet verplicht uit te voeren maar bieden de koper of huurder nuttige informatie over mogelijke energiebesparende investeringen.

Waarom?

Vanaf 2025 moet elke woning volgens de woningkwaliteitsnormering een EPC-label hebben. Voor appartementen en woningen in gesloten bebouwing geldt vanaf 2025 meteen de EPC-labelnorm E. Appartementen en woningen in gesloten bebouwing met een label F komen bijgevolg vanaf 2025 in aanmerking voor een ongeschikt verklaring. Voor woningen in halfopen en open bebouwing geldt vanaf 2025 label F. In 2030 en 2040 gaat men telkens een trap omhoog met de EPC-labelnorm. Voor appartementen en woningen in gesloten bebouwing evolueren we naar maximaal label D in 2030 en label C in 2040. Voor de woningen in open en halfopen bebouwing gaan we van maximaal label E in 2030 naar label D in 2040.

Er tekent zich een tendens af dat verkoop- en verhuurprijzen alsmar meer worden beïnvloed door de EPC-score.

Een EPC moet in uitvoering van de regelgeving aanwezig zijn vanaf het moment dat een woning te huur wordt aangeboden. U als eigenaar van een woongebouw die zijn gebouw wil verhuren moet er voor zorgen dat een EPC beschikbaar is op moment dat de woning te huur wordt aangeboden. Het EPC moet voorgelegd worden aan de (potentiële) huurders die de woning bezoeken, en u verstrekt een kopie van het EPC bij het aangaan van de (hoofd)huurovereenkomst.

Het EPC moet opgemaakt worden per enkele wooneenheid, dit betekent: elke eenheid in een residentieel gebouw die over de nodige woonvoorzieningen beschikt om autonoom te kunnen functioneren (minstens eigen toilet, douche/bad, keuken), dus per ééngezinswoning, per appartement, per studio. Voor kamers is geen individueel EPC verplicht, in dit geval wordt een EPC voor het collectief gebouw opgemaakt.

Voor verhuur vanaf 1 januari 2009 of bij vernieuwen van de huurovereenkomst moet dus een EPC opgemaakt worden. Bij stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst is echter geen EPC vereist. Voor woningen die in huur werden genomen voor 1 januari 2009 en waarvan het HHC

stilzwijgend werd/wordt verlengd, moet geen EPC worden opgemaakt.

Een EPC is enkel verplicht bij hoofdverhuur. Voor onderverhuur moet geen EPC verplicht aanwezig zijn. Het is de eigenaar die de woning verhuurt, die moet instaan voor het EPC. De onderverhuurder is niet verplicht om een kopie van het EPC te overhandigen aan de derde partij. Bij een nieuwe onderverhuur moet geen nieuw EPC opgemaakt worden. In geval van nieuwe hoofdverhuur zal u als eigenaar een EPC moeten kunnen voorleggen en een kopie aan de onderverhuurder overhandigen.

Wie?

Er bestaan energiedeskundigen type A, B, C en D. Een energieprestatiecertificaat bij verkoop en verhuur van een woongebouw kan enkel opgemaakt worden door een erkende energiedeskundige type A.

Het is aan te raden om verschillende energiedeskundigen type A te contacteren voor een offerte. Er wordt door de overheid immers geen vaste prijs opgelegd.

Geldigheidsduur

Is uw woning maximaal 10 jaar oud en hebt u een 'EPC Bouw' dat nog geldig is, dan moet dat EPC Bouw gebruikt worden bij verkoop of verhuur.

Hebt u geen geldig 'EPC Bouw'? Dan moet u een 'EPC voor een bestaande woning' laten maken. Na een verbouwing waarbij ook aan EPB-eisen voldaan moest worden, moet bij verkoop of verhuur ook een 'EPC voor een bestaande woning' opgemaakt worden.

Hoe?

De energiedeskundige type A maakt het EPC op aan de hand van gecertificeerde software van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), en volgens een Inspectieprotocol. Hij baseert zich op plannen, eigen opmetingen en materiële vaststellingen maar niet op gegevens die louter verstrekt worden door u als eigenaar. Materiële vaststellingen primeren bovendien op (bouw)plannen.

Op deze manier moet het EPC nauwkeurig (overeenstemmen met de werkelijkheid) en reproduceerbaar (twee verschillende energiedeskundigen voor dezelfde woning zouden tot hetzelfde resultaat moeten komen) zijn.

Het EPC-kengetal wordt berekend op basis van de bruikbare vloeroppervlakte, het zogenaamd beschermd volume, de bouwkundige eigenschappen van het gebouw, (zoals de gebruikte materialen en de isolatiewaarden van muren en dak, ramen en deuren), en de installaties voor verwarming en warm water. Het kengetal wordt uitgedrukt in kWh/m². De belangrijkste beïnvloedende factoren op de EPC-score zijn de aard van de wooneenheid (open/halfopen/gesloten bebouwing, appartement), het bouwjaar van de wooneenheid en de technische installaties in de wooneenheid.

Een open bebouwing heeft meer verliesoppervlakte (warmte die via de buitenmuren naar de buitenomgeving verloren wordt) dan een appartement dat onder en boven, links en rechts begrensd is door een ander appartement. Het bouwjaar is belangrijk omdat de VEKA-software vertrekt vanuit basisgegevens o.g.v. bouwjaar (dikte van de muren, aard van de constructie,..). Elektrische verwarming of warmwaterbereiding is nefast voor de EPC-score. Een gemiddeld appartement haalt bijvoorbeeld een score van 120 wanneer verwarmd met een moderne

gasketel. Datzelfde appartement maar elektrisch verwarmd scoort dan meer dan 200.

Een energiedeskundige mag in beginsel enkel die gegevens mee opnemen die hij zelf heeft kunnen vaststellen. Isolatie (dikte, materiaal) is daarbij vaak een probleem: een aankoopfactuur van isolatiemateriaal bewijst nog niet dat de isolatie ook effectief in de muren/vloer/dak zit, een factuur van plaatsing daarentegen wel. Soms moet men dus kunnen beroep doen op gezond verstand van de energiedeskundige, maar veel zal afhangen van diens interpretatie van de richtlijnen.

Wat de eigen vaststellingen van de energiedeskundige betreft, zo nodig zou hij nog een stopcontact kunnen demonteren, zodat men dan zou kunnen zien of er isolatie in de spouw zit. Een andere mogelijkheid is een gat in de (spouw)muur kappen maar dit is praktisch niet echt haalbaar.

De EPC-score is relatief. Men kan een appartement en open/halfopen/gesloten bebouwingen eenvoudigweg niet met elkaar vergelijken. Een appartement met EPC 200 is om letterlijk en figuurlijk koude rillingen van te krijgen, terwijl een halfopen woning met EPC 380 vanuit energiestandpunt een schitterende zaak is. Probleem is ook het bouwjaar: als de plichtsbewuste energiedeskundige niets van isolatie en andere dingen kan vaststellen moet hij 'onbekend' aanvinken en dan gaat de VEKA-software uit van default-gegevens louter o.g.v. dat bouwjaar (bijvoorbeeld een woning van 1930 heeft geen spouw, geen dakisolatie, wel vloer op volle grond enzovoort). Zo zou het perfect kunnen dat een gerenoveerde woning van 1920 waarin de eigenaar overal 30 cm isolatie heeft geplaatst, maar wat de energiedeskundige niet kan zien/vaststellen, een EPC haalt van 1200, terwijl dat in werkelijkheid 320 is.

Controle en boetes

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) controleert via steekproeven

- of er een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) aanwezig is
- en of het EPC correct is opgemaakt.

Als er geen EPC aanwezig is, krijgt de eigenaar een brief. De eigenaar kan dan schriftelijke argumenten indienen. Na de evaluatie van de argumenten kan er een boete tussen 500 en 5.000 euro opgelegd worden.

Het betalen van de boete is geen kwijtschelding of opschortende voorwaarde voor de opmaak van het EPC. Ook als u een boete krijgt, moet u dus nog een EPC laten opmaken. Als de woning nog steeds te koop of te huur wordt aangeboden, kan de eigenaar zelfs een tweede boete krijgen bij een volgende controle.

Praktisch

In de situatie van een hoofdhuur door het SVK, ligt de verantwoordelijkheid voor het aanleveren van het EPC in principe volledig bij u als eigenaar/verhuurder.

Zo kan het SVK het initiatief volledig bij u leggen en zelf hierin geen actie ondernemen. Of het SVK kan u hierover grondig informeren en vragen dat u bij ondertekening van de hoofdhuurovereenkomst een EPC kan voorleggen, of toch nadien ter inzage kan bezorgen na bepaalde afgesproken termijn. Het SVK kan tenslotte verder gaan en als een soort van dienstverlening de praktische regelingen treffen om het EPC te bekomen. Uiteraard is dit geen verplichting en zal de factuur steeds door u als eigenaar moeten betaald worden.

Of in geval van een woning die een slechte score haalt, kan het SVK u vragen om een aantal energiebesparende maatregelen te nemen. Vaak betekent dit een vorm van renovatie

(vervanging van enkel glas door hoogrendementsglas, een energiezuinigere verwarmingsinstallatie, isoleren van daken en/of muren,...).

In overleg kan dan nog worden afgesproken of deze renovatiewerken moeten worden uitgevoerd vooraleer het SVK de woning in huur neemt, of dat dit in fasen kan gebeuren tijdens de periode van verhuring. Het SVK kan u dan helpen bij het gebruik van bestaande premies van de verschillende overheden.

4.4 BIJLAGE 4: Ontwerprichtlijnen sociale woningbouw

Voeg hier steeds de meest recente versie toe van op de website van VMSW.

https://www.vmsw.be/Portals/0/Uploads/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerprichtlijnen%20en%20normen%202017%20c/Bijlage_1_Ontwerprichtlijnen_sociale_woningbouw_2020_1.pdf?ver=2020-07-30-085610-453