



Infomoment Conformiteitsattest CC De Kadans - Wuustwezel

26.03.2019 om 19.30 u



Programma

1. Een conformiteitsattest
2. Het gemeentelijk reglement "verordening CA"
3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen
4. Verplichtingen bij verhuren
5. Premies
6. De contactgegevens

1. Een conformiteitsattest



Wat is een conformiteitsattest?

Een conformiteitsattest
= een kwaliteitslabel voor uw huurwoning

- een officieel document,
- woning voldoet aan de minimale normen op vlak van veiligheid en gezondheid (volgens de Vlaamse Wooncode),
- een momentopname.

1. Een conformiteitsattest



Is een conformiteitsattest nieuw?

Een conformiteitsattest is **niet** nieuw:
De verhuurder kan al langer vrijwillig een conformiteitsattest aanvragen.

Wat is **nieuw**?

Gemeentelijk reglement over het hebben van een conformiteitsattest:

- beslissing gemeenteraad,
- goedkeuring door de minister van Wonen.

2. Het gemeentelijk reglement "verordening CA"

IGEAN

Waarom?

De gemeenten streven naar een CA voor elke huurwoning of woning die ter beschikking wordt gesteld op de huurmarkt!

→ **Doel:** het huurpatrimonium voldoet aan de minimale eisen op vlak van woningkwaliteit.

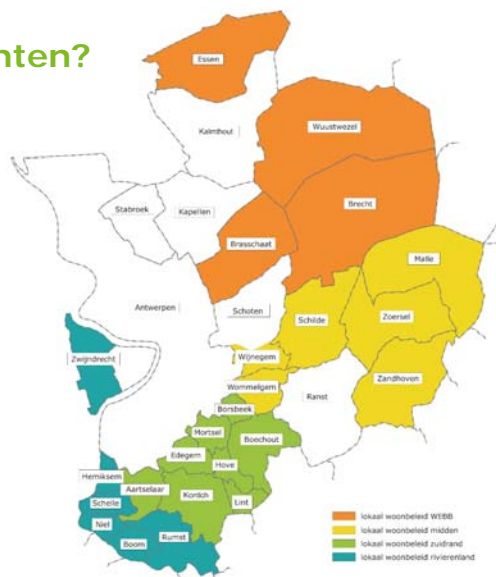
2. Het gemeentelijk reglement "verordening CA"

IGEAN

Welke gemeenten?

2015:
IVLW Zuidrand
IVLW Rivierenland

2019:
Wuustwezel
Essen
Brecht
IVLW Midden



2. Het gemeentelijk reglement "verordening CA"



Wat houdt het gemeentelijk reglement in?

1. Verplichting voor elke woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt.
Enkel **verplicht** voor nieuwe verhuringen en nieuwe huurcontracten.
2. Gefaseerd op basis van leeftijd (kadastraal bouwjaar) van de woning:
 - 2019 – 2021: woningen van 50 jaar en ouder
 - 2022 – 2024: woningen van 40 jaar en ouder
 - 2025 – 2027: woningen van 30 jaar en ouder
 - 2028: alle huurwoningen
3. Ook van toepassing op woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor (SVK) en het OCMW.

2. Het gemeentelijk reglement "verordening CA"



4. De geldigheidsduur van het CA wordt bepaald op basis van het aantal strafpunten op het technisch verslag:
 - 0-9 strafpunten = 10 jaar geldig
 - 10-14 strafpunten = 5 jaar geldig
5. Het conformiteitsattest wordt **gratis** afgeleverd in de gemeenten Wuustwezel en Essen. In de gemeente Brecht bedraagt de kostprijs 62,50 euro.
6. De woning wordt gecontroleerd door een woningcontroleur van IGEAN.

2. Het gemeentelijk reglement "verordening CA"



Hoe een conformiteitsattest aanvragen?

- de aanvraag gebeurt door de verhuurder,
- de aanvraag gebeurt aan de hand van een ondertekend **aanvraagformulier**,
- de aanvraag gebeurt bij het gemeentelijk woonloket of via email,
- toevoegen van documenten, indien de verhuurder hierover beschikt:
 - * EPC attest
 - * keuring gasinstallatie
 - * keuring elektriciteit
 - * brandweerafbeelding
- de verhuurder ontvangt een **ontvangstbewijs** bij een volledige aanvraag (of eventueel een weigering).

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Waaraan moet de woning voldoen?

Een CA wordt afgeleverd, als de woning voldoet aan:

- de rookmeldersverplichting – elke bouwlaag is uitgerust met één rookmelder
- de veiligheids- en kwaliteitsnormen, opgenomen in art. 5 van de Vlaamse wooncode

De gebreken aan de woning worden vastgesteld aan de hand van een uniform document

= het **technisch verslag** van Wonen-Vlaanderen.

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

Normen Vlaamse Wooncode

| OMHULSEL VAN DE WONING | | | 1 | 3 | 9 | 15 |
|---|--|------------------------------------|---|---|---|----|
| 10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS | | | | | | |
| VOCHTSCHADE | | | | | | |
| 101 | insijpelend vocht | plaatselijk / op meerdere plaatsen | | | | |
| 102 | condenserend vocht met schimmelvorming | niet-algemeen/algemeen | | | | |
| AFWERKING van de bovenste plafonds | | | | | | |
| 103 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | beperkt / ernstig | | | | |
| 11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) | | | | | | |
| VOCHTSCHADE | | | | | | |
| 111 | opstijgend vocht | niet-algemeen / algemeen | | | | |
| 112 | doorslaand vocht | niet-algemeen / algemeen | | | | |
| 113 | condenserend vocht met schimmelvorming | niet-algemeen / algemeen | | | | |
| AFWERKING van de buitenmuren | | | | | | |
| 114 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | beperkt / ernstig | | | | |
| 12 RAMEN EN DEUREN | | | | | | |
| 121 | ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) | niet-algemeen / algemeen | | | | |
| 13 ONDERSTE (draag)VLOER(en) | | | | | | |
| VOCHTSCHADE | | | | | | |
| 131 | vochtschade | niet-algemeen / algemeen | | | | |
| DEKVLOER | | | | | | |
| 132 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | beperkt / ernstig | | | | |

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

Normen Vlaamse Wooncode

Technisch verslag:

- objectieve beoordeling van het pand,
- uniforme manier van beoordelen door de verschillende gemeenten en Wonen-Vlaanderen,
- toekennen van strafpunten in categorieën:
1, 3, 9 of 15 strafpunten

15 strafpunten of meer = niet conforme woning

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Oppervlakenormen:

Begrip 'netto-vloeroppervlakte':

- enkel woonlokalen van minstens 4 m²
- plafond is op minstens 2,20m hoog

BEREKENING

D.2.

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

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

Besluit over de bezettingsnorm

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal) ←

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Stabiliteit



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Stabiliteit

Woning = stevig geheel

(zowel bovengronds, als ondergronds)

- Stabiele woning,
- vrij van vochtschade,
- vrij van zwammen,
- vrij van beschadiging aan muren, vloeren en plafonds,
- afgewerkt zijn.

Trap:

- veilig en stabiel,
- niet te steil
- voorzien van een leuning.

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Vocht

Beoordeling vochtschade:

- opstijgend vocht,
- doorslaand vocht,
- insijpelend vocht
- condenserend vocht met schimmelvorming,
- vocht en/of water in de kelder.

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Algemene comforteisen



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Algemene comforteisen:

Sanitair:

- een werkend toilet, afgesloten van woonkamer of keuken,
- een lavabo, bad of douche, voorzien van warm en koud water,
- badkamer en toilet zijn vorstvrij.

Keuken:

- plaats voor een kooktoestel + een energievoorziening
- gootsteen voorzien van warm en koud water + drinkbaar.
- alle afvoeren zijn aangesloten op afvoerleidingen en voorzien van een geurafsluiter.

De hoofdkraan (water) is te allen tijde bereikbaar!

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Normen Vlaamse Wooncode

Algemene comforteisen:

Verwarming:

De leefruimte moet verwarmbaar zijn door:

- centrale verwarming,
- of voorziening om een vast verwarmingstoestel te plaatsen.

De bewoner moet de verwarming zelf kunnen regelen.



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Normen Vlaamse Wooncode

Algemene comforteisen:

Lucht en licht:

Alle woonlokalen moeten een verluchtingsmogelijkheid hebben:

- opengaande ramen,
- verluchtingsroosters,
- ventilatiesysteem.

Een buitendeur of dampkap is geen verluchting!

Natuurlijk licht of daglicht is noodzakelijk in alle woonlokalen.



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Elektriciteit:



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Elektriciteit:

Min. 1 stopcontact in leef- of slaapkamer.

Min. 2 vrije, geaarde stopcontacten in de keuken.

De bewoner moet beschikken over een voor hem toegankelijke zekeringskast:

- afgesloten,
- toegankelijk voor de bewoner,
- voorzien van verliesstroomschakelaar(s).

Elektrocutiegevaar = 15 strafpunten!

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Elektriciteit:



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Elektriciteit:

Plaats GEEN stopcontacten, schakelaars of elektrische toestellen naast het bad of douche!!!

Verlichting in onmiddellijke omgeving bad en/ of douche moet veilig zijn:

- spatwaterdicht armatuur,
- of armatuur op zeer lage spanning.



$A + B = 60 \text{ cm}$

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

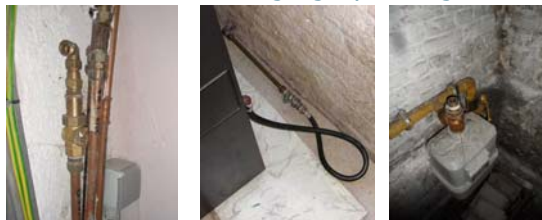
IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Gas- en stookolie installaties

Ontploffing en/of brandgevaar:

- gebruik van materialen op gasleidingen, bestemd voor watertoevoer,
- gebruik van flexibele of andere niet-conforme leidingen,
- onvoldoende beveiliging op niet gebruikte gasleidingen.



De gashoofdkraan dient te alle tijden bereikbaar te zijn.

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Gas- en stookolie installaties

Ontploffingsgevaar = 15 strafpunten!

Enkel vrijstaande toestellen mogen aangesloten zijn met een zwarte gasdarm, indien de houdbaarheidsdatum niet overschreden is → later te vervangen door een RHT-slang.



NIET conforme situatie



conforme situatie

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Normen Vlaamse Wooncode Gas- en stookolie installaties

Brandgevaar = 15 strafpunten!

Bij stookolie installaties:

- reglementaire installatie,
- reglementair aansluiten van toe- en afvoerleidingen,
- gesloten opslag van stookolie,
- brander moet afgeschermd zijn.

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Normen Vlaamse Wooncode CO risico

CO-gevaar = 15 strafpunten!

CO = reukloos, kleurloos, smaakloos en dodelijk.

Voornaamste oorzaken:

- onvoldoende toevoer van verbrandingslucht,
- slechte afvoer van verbrandingsgassen (schoorsteen),
- beschadigde toestellen,
- verkeerd gebruik toestellen:
 - 5 liter boiler (type A) enkel voor gootsteen of wastafel,
 - 10 liter boiler (min.) voor douche (voorzien van afvoer),
 - 13 liter boiler (min.) voor bad (voorzien van afvoer).

!! Belangrijk: onderhoud van installatie + juist gebruik

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode CO risico

Toestel type A (5/6 liter toestellen)

- niet aangesloten op een afvoerkanaal,
- verbrandingslucht uit het lokaal,
- bestemd voor onderbroken gebruik (max. 10 min/half uur),
- enkel voor gootsteen of lavabo!



Bovenverluchting voor de afvoer van rookgassen en onderverluchting voor de aanvoer van verse lucht van min. 150 cm²

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode CO risico

Toestel type B

- rookgasafvoer via correct aangesloten afvoerkanaal,
- gebruikt verbrandingslucht uit het lokaal.



Permanente toevoer van verse lucht
= noodzakelijk!

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode CO risico

Toestel type C

- veilig toestel,
- afvoer en aanvoer in contact met buitenlucht,
- gesloten verbranding.



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Borstwering:

- vanaf 1^e verdieping 80 cm hoog, gemeten vanaf de vloer,
- balustrade aan balkon, eveneens 80cm hoog,
- stevig en afsluitend.



3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Normen Vlaamse Wooncode

Buitenschrijnwerk



- regen- en winddicht,
- onbeschadigde beglazing,
- afsluitbare ramen en deuren.

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen



Normen Vlaamse Wooncode

Energetische maatregelen

- **Dakisolatie:** strafpunten vanaf 2015

| Norm Vlaamse Wooncode | Norm premies |
|--|------------------------|
| 0,75 m ² K/W (minimale norm) | 4,5 m ² K/W |

- **Dubbel glas:** strafpunten vanaf 2020

| Norm Vlaamse Wooncode | Norm premies |
|--|--|
| dubbel glas in alle woonlokalen en badkamers 2,8 W/m ² K | hoogrendementsglas 1,0 W/m ² K |

3. De veiligheids- en kwaliteitsnormen

IGEAN

Normen Vlaamse Wooncode

Rookmelders

Elke bouwlaag is voorzien van een rookmelder, dus ook in de kelder en op de zolder!



4. Verplichtingen bij verhuren

IGEAN

Energieprestatiecertificaat of EPC attest:

- indicatie van de energiezuinigheid van je woning
- verplicht bij verkoop en verhuur van je woning
- verplicht per wooneenheid
- verplichte vermelding EPC in advertentie
- op te maken door een energiedeskundigen:
www.energiesparen.be
- **tip!** Vraag verschillende offertes aan, er is geen vaste prijs vastgelegd.

4. Verplichtingen bij verhuren

IGEAN

Registratie huurcontract:

- registratie verplichting rust op verhuurder
- bij registratiekantoor
- **gratis**, binnen twee maanden na ondertekenen huurcontract
- gedetailleerde plaatsbeschrijving toe te voegen
- nieuwe huurwetgeving vanaf 2019: juridische gevolgen bij niet-registreren!

Affichering huurprijs, lasten en EPC-waarde

5. Premies

IGEAN

Premies voor verhuurders

Energiepremies

- dakisolatie, buitenmuurisolatie, vloerisolatie en hoogrendementsbeglazing
- installaties: warmtepomp, warmtepompboiler en zonneboiler
- totaalrenovatiebonus vanaf 3 investeringen

Meer info:
www.fluvius.be

5. Premies

IGEAN

Premies voor verhuurders

Vernieuwde Vlaamse Renovatiepremie

Enkel voor verhuurders die via het SVK verhuren.

Wuustwezel: SVK Het Sas

Essen: SVK Essen

Brecht: SVK Het Sas

Nieuwe premievoorwaarden vanaf 1.02.2019.

Meer info:

www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-renovatiepremie

6. Contactgegevens

IGEAN

Woonloketten

Wuustwezel

Nick Schrijvers - huisvestingsambtenaar

03 690 46 13

woonloket@wuustwezel.be

Essen

Kathleen Vanagtmael - huisvestingsambtenaar

03 670 01 47

Kathleen.vanagtmael@essen.be

Brecht

Anya Hoefnagels - huisvestingsambtenaar

03 330 11 20

Anya.hoefnagels@brecht.be

6. Contactgegevens

IGEAN

Woningcontroles

IGEAN

Ann de Coster - woningcontroleur

03 350 08 08

wonen@igean.be



IGEAN

Vragen

Meer info Wonen-Vlaanderen:

<https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/de-huurwoning-orde>

