

# **Veilig en kwaliteitsvol verhuren**

Info voor eigenaars van een huurwoning



## Inhoud

Oppervlakte van de woongedeelten	3
Sanitair en keuken	4
Elektriciteit	5
Verwarming	6
Ventilatie/verluchting	7
Verlichting	8
Gas- of stookinstallaties	9
Stabiliteit en bouwfysica	10
Toegankelijkheid en respect in de persoonlijke levenssfeer	11
Minimale energetische prestaties	12
Brandveiligheid en rookmelders	13
Meer info	15

Deze folder geeft slechts een beknopt overzicht van de belangrijkste **kwaliteitsnormen**. Enkel het technisch onderzoek kan uitsluitsel geven over de kwaliteit van je woning.

---

## Oppervlakte van de woongedeelten

De lokalen in een woning moeten aan vastgelegde afmetingen voldoen:

- het plafond is minstens 220cm hoog,
- onder een hellend dak wordt enkel de vloeroppervlakte meegerekend waar het lokaal een vrije hoogte van 180cm heeft en dit op voorwaarde dat een vrije hoogte van minimaal 220 cm in dat lokaal bereikt wordt,
- de woonlokalen moeten groter zijn dan 4m<sup>2</sup>,
- de totale vloeroppervlakte van de woonlokalen mag niet kleiner zijn dan 18m<sup>2</sup>.

Elke woning moet voldoen  
aan de elementaire veiligheids-,  
gezondheids- en woonkwaliteitvereisten.  
Kamers moeten voldoen aan de normen  
van de Vlaamse wooncode, evenals aan  
het gemeentelijk kamerreglement.

## Sanitair en keuken

Het **toilet** is:

- voorzien van een goed functionerende wc met waterspoeling en reukafsnijder,
- in of aansluitend bij de woning (droog bereikbaar via een afdak),
- afgescheiden van de leefruimten (woonkamer of keuken).

Daarnaast zijn in de woning volgende **sanitaire toestellen** aanwezig:

- lavabo, bad en/of douche met aanvoer van warm en koud water,
- aangesloten op afvoerleidingen,
- voorzien van een reukafsluiter.

De badkamer is vorstvrij.

De **keuken** is voorzien van:

- drinkbaar water,
- een kooktoestel of de voorziening om één te plaatsen,
- een gootsteen met aanvoer van warm en koud water,
- de gootsteen heeft een druiptrek of ruimte om er één te plaatsen,
- de gootsteen is aangesloten op een afvoerleiding en voorzien van een reukafsluiter.

De hoofdkraan van het water moet toegankelijk zijn voor alle bewoners.

Indien dit niet mogelijk is, kan er een bijkomende afsluitkraan geplaatst worden in een ruimte die voor de bewoners toegankelijk is en dit zo dicht mogelijk bij de hoofdkraan.



## Elektriciteit

De woning moet voldoen aan een **aantal voorwaarden op vlak van elektriciteit**:

- in elke leef- en slaapkamer moet er minstens 1 stopcontact aanwezig zijn,
- de keukenfunctie vereist de aanwezigheid van minimum 2 vrije gearde stopcontacten, de stopcontacten moeten op een bruikbare en bereikbare plaats aanwezig zijn, stopcontacten die constant in gebruik zijn (bv. door een koelkast, elektrische kookplaten, ...) worden niet meegerekend als vrij gearde stopcontact,
- de elektrische installatie mag geen indicatie vertonen van elektrocutie- en/ of brandgevaar.

De bewoner van een pand moet beschikken over een voor hem toegankelijke zekeringkast met verliesstroomschakelaar(s).

In **vochtige lokalen**, zoals de badkamer, is elektrische veiligheid van levensbelang. Het is niet toegelaten om in een bad of douche, of in de onmiddellijke omgeving ervan, elektrische toestellen te gebruiken of te plaatsen tenzij de elektrische installatie hiervoor is uitgerust volgens de geldende normen.

### Verwarming

In de leefruimte moet een veilige en verantwoorde plaatsing van een vast verwarmingstoestel mogelijk zijn. Dit kan door een veilige, bruikbare rookgasafvoer te voorzien of een afzonderlijke stroomkring voor de aansluiting van elektrische toestellen, afhankelijk van het vermogen.

De verhuurder is niet verplicht om de verwarmingstoestellen te plaatsen.

De energiekost om de woning te verwarmen moet redelijk zijn. De bewoner dient zijn verwarming te kunnen regelen naar eigen behagen en de werking van de verwarmingsinstallatie moet steeds gegarandeerd zijn.

De verwarmingsinstallatie dient volgens de regels van de kunst geïnstalleerd te zijn, zodat er geen risico's zijn op ontploffing, brand of CO- vergiftiging.



## Ventilatie/verluchting

Ventileren is noodzakelijk voor een goede luchtkwaliteit en gezond binnenklimaat in de woning.

Mogelijkheid tot **verluchten is noodzakelijk** in:

- de leefkamer,
- de slaapkamer(s),
- de keuken,
- de badkamer,
- het toilet.

Een goede ventilatie betekent:

- aanvoer van voldoende verse lucht in de droge woonlokalen (woonkamers, slaapkamers, studeerkamers, speelkamers, ...).
- doorstroom van deze aangevoerde lucht via ventilatieroosters in binnendeuren of –wanden naar de natte ruimten (keuken, badkamer, wc,...)
- afvoer naar buiten via afvoerkanalen of –openingen.

Kieren en spleten worden niet beschouwd als mogelijkheden tot verluchting. Verluchting door middel van opengaande ramen is niet ideaal maar wordt wel aanvaard. De veiligheid van de bewoners en hun bezittingen mag echter niet in het gedrang komen wanneer deze ramen geopend zijn.

Bij gebrek aan opengaande ramen, moeten er ventilatieroosters of een ventilatiesysteem (bv. buisventilator in de badkamer) aanwezig zijn die uitmonden in de buitenlucht.

Een dampkap wordt niet aanvaard als verluchtingsmogelijkheid. Deze dient enkel voor het afvoeren van geuren en kookdampen.

### Verlichting

In alle woonlokalen (leefruimte, kookruimte en slaapruijnte) en sanitaire lokalen moet een **bruikbaar elektrisch lichtpunt** aanwezig zijn en geplaatst volgens de regels van de kunst (er mogen geen indicaties zijn van elektrocutie- en/of brandgevaar.)

In lokalen die een leef- of slaapfunctie hebben, moet **natuurlijk licht** kunnen binnenvallen. Een ruimte waar geen natuurlijk licht kan binnenvallen, wordt niet beschouwd als woon- of slaapkamer.

De verlichting van de woonruimten staat in relatie met de functie van de ruimte. De totale glasoppervlakte van de ramen van de lokalen moet minstens gelijk zijn aan 1/12 van de netto-vloeroppervlakte. Dakkoepels en dakvlakramen worden mee in rekening genomen en dit enkel voor de slaapfuncties, indien er geen andere mogelijkheid is tot natuurlijke verlichting.

Het plafond (vb. voor kelderwoningen) van de woonlokalen moet tevens op minimaal 100 cm boven het maaiveld liggen.





## Gas- of stookinstallaties

De gas- of stookinstallatie mag geen indicatie vertonen van ontploffing/brand of CO- vergiftiging. De ruimte waar de gas- of stookinstallatie is geïnstalleerd moet afhankelijk van het gebruik van de ruimte en het vermogen voldoende verlucht kunnen worden.

**Koolstofmonoxide (CO)** is een kleurloos, reukloos, smaakloos en niet-irriterend gas dat vrijkomt bij de verbranding van hout, kolen, gas, mazout, ... Het verspreidt zich gelijkmatig in de ruimte. Het is explosief, brandbaar en giftig.

De meeste CO-vergiftigingen komen door ongevallen met gebrekkige of slecht geplaatste verbrandingstoestellen.

**Risicofactoren** zijn verwarmingstoestellen en waterverwarmers die:

- niet verbonden zijn met een afvoer voor verbrandingsgassen;
- slecht geregeld, slecht geïnstalleerd of slecht onderhouden;
- verkeerd gebruikt worden;
- in ruimten zijn opgesteld die te klein zijn of onvoldoende verlucht worden;
- aan een slecht trekkende schouw aangesloten zijn.

Een toestelbeveiliging (AS of BS) kan het gevaar beperken, omdat het toestel zichzelf zal uitschakelen bij een slechte werking.

Enkel de **officiële keuringsinstanties** zijn bevoegd om de conformiteit van installaties aan de geldende normen te beoordelen.

De hoofdkraan van het gas moet voor alle bewoners bereikbaar zijn. Indien dit niet zo is, is één van de mogelijkheden om eventueel op de hoofdtoevoerleiding naar de woongelegenheid en op een bereikbare plaats voor de bewoners een bijkomende afsluitkraan voorzien.

## Stabiliteit en bouwfysica

De woning moet:

- zowel ondergronds, als bovengronds een stevig geheel vormen,
- vrij zijn van effectieve en zichtbare vochtschade,
- vrij zijn van huiszwam of kelderzwam,
- vrij zijn van verweerde of beschadigde vloeren, muren en plafonds,
- op een degelijke manier afgewerkt zijn.

De keldermuren en - vloer mag niet vochtig zijn of onder water staan.

De ramen en deuren van een woning zorgen voor: de toegankelijkheid, de afsluiting, de verlichting en de verluchting.

**Ramen en deuren** zijn:

- regendicht,
- winddicht,
- structureel duurzaam,
- vrij van gebreken, ook de beglazing,
- voorzien van dichting aan de aansluiting met wanden en dorpels met aangepaste materialen.

Scharnieren, sluitwerk en toebehoren moeten degelijk geplaatst en stevig zijn, zodat het openen en sluiten van ramen en deuren vlot kan verlopen.

Woonlokalen en badkamer(s) moeten minstens voorzien zijn van **dubbele beglazing**. Dubbele beglazing bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand luchtdicht met elkaar verbonden zijn.

**Trappen, overlopen en borstweringen** moeten veilig en stabiel zijn.

Ze zijn bovendien voorzien van een stevige leuning.

De trap moet een minimale breedte hebben van 60 cm, hij mag niet te steil zijn en moet voldoende vrije hoogte hebben op de looplijn. De vrije hoogte, gemeten loodrecht op de trapneus, moet minimaal 1,80m zijn.

Een ladder wordt niet aanvaard als verbinding tussen twee woonlokalen.

## Toegankelijkheid en respect voor de persoonlijke levenssfeer

De woning moet **rechtstreeks en veilig toegankelijk** zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimte of vanuit het openbaar domein.

Lage (al dan niet opengaande) ramen moeten vanaf de eerste verdieping beoordeeld worden op hun veiligheid. Bij opengaande ramen moet de borstwering minstens 80 cm zijn of ze moeten voorzien zijn van een **balustrade**. De balustrade moet stevig bevestigd zijn.

Ook de vaste ramen met een borstwering lager dan 80 cm, zonder veiligheidsglas, worden beter voorzien van een **balustrade**.

Alle toegangen tot de woning moeten **op slot kunnen** zodat de veiligheid en privacy van de bewoners verzekerd is.

De woning dient voorzien te zijn van een aparte afsluitbare **brievenbus** en een functionerende **bel**.



## Minimale energetische prestaties

Vanaf 1 januari 2013 moet het dak of de zoldervloer van elke huurwoning geïsoleerd zijn. Als minimumnorm wordt een R-waarde (= hoe goed een isolatiemateriaal de warmte tegenhoudt) dakisolatie van 0.75 m<sup>2</sup>K/W genomen. Dat stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 à 4 cm, naargelang de isolatiewaarde van het gebruikte materiaal.





## Brandveiligheid en rookmelders

Indien er een brandweerverslag voorhanden is van het gebouw moet dit concluderen dat het gebouw voldoet aan de brandveiligheid.

In eengezinswoningen, appartementen, studio's, kamers en studentenkamers moet **elke bouwlaag** voorzien zijn van **minstens één rookmelder**.

Een zolder of een kelder waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Er gelden geen verplichtingen voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

De rookmelderverplichtingen gelden niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Alle delen van de woning  
die niet in overeenstemming zijn  
met artikel 5 uit de Vlaamse Wooncode  
en de rookmelderverplichtingen,  
worden beschouwd als gebreken.  
Een conforme woning is veilig bewoonbaar.

Voor **meer info** kan je terecht op de **Website van Wonen Vlaanderen:**

- **verwijzingen naar technisch verslag, rookmelders, dakisolatie, enz...:**

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-de-conformiteit-van-huurwoningen-onderzoeken>

- **minimale normen dakisolatie**

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/deminimale-dakisolatienorm>



Vlaanderen  
is wonen

**Verantwoordelijke uitgever:**

J. Bridts  
Doornaardstraat 60  
2160 Wommelgem

[www.igean.be](http://www.igean.be)

---

**IG<sub>3</sub>AN**

SAMEN BETER