

De zelf-check op woningkwaliteit

Voordat je een conformiteitsattest aanvraagt bij de stad,
doe je best eerst de zelf-check. Zo kan je eventuele gebreken
aan de woning opsporen en herstellen voordat wij
langskomen voor een conformiteitsonderzoek.





HOE WORDT DE ENERGETISCHE PRESTATIE VAN EEN WONING BIJ EEN CONTROLE BEOORDEELD?

De woningcontroleur kijkt na of er dakisolatie is en de ramen dubbele beglazing hebben.

Sinds 01.01.2020 is **dakisolatie** verplicht. De **dubbele beglazing** voor alle ramen moet tegen 01.01.2023 worden voorzien.

Deze verplichting geldt niet indien er een EPC attest is, voor:

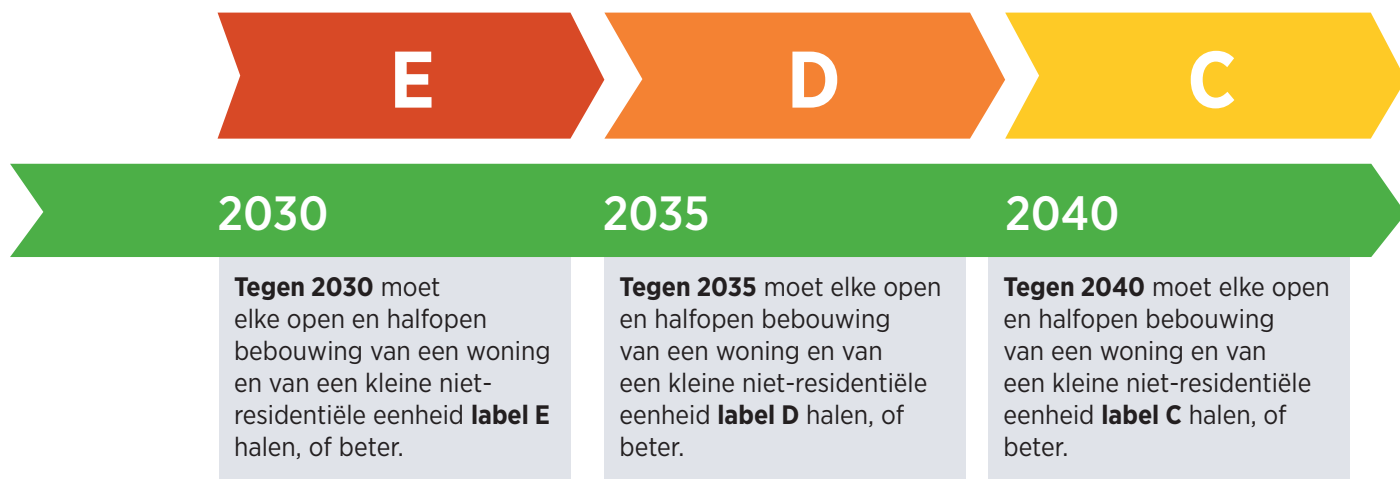
- een open bebouwing met een kengetal <600
- een halfopen bebouwing met een kengetal <550
- een gesloten bebouwing met een kengetal <450
- een appartement met een kengetal <400

Het minimaal EPC-label vanaf 1 januari 2030

De minimale dakisolatienorm en de dubbelglasnorm maken ondertussen al deel uit van het woningkwaliteitsbeleid. Vanaf 2030 komt er ook een minimaal EPC-label dat geleidelijk aan verstrengt. Het aanscherpen van deze maatregel zal gefaseerd gebeuren met mijlpalen in 2030, (2035) en 2040.

Het minimaal EPC-label zal gelden vanaf 1 januari 2030. Dit geeft aan eigenaars van woningen die niet voldoen nog voldoende tijd om het nodige energielabel te behalen. Een woning die tegen dan niet aan de EPC-norm beantwoordt, krijgt daarvoor een gebrek van categorie II op het technisch verslag waarmee woningcontroleurs de kwaliteit van woningen controleren en kan dus ongeschikt verklaard worden. Uiteraard is het afleveren van een conformiteitsattest niet mogelijk en mag zo'n woning ook niet meer verhuurd worden.

Concreet voor nu: Wanneer wij een conformiteitsattest voor een woning kunnen afleveren, en de woning heeft op dat moment een geldig EPC-atteest met label E of F, dan is dit conformiteitsattest slechts geldig tot en met 31/12/2029.



Hoe verloopt zo'n zelf-check nu precies?

STAP 1

Is de woning verhuurd of stel je hem ter beschikking? Spreek dan met de bewoner een gepast tijdstip af waarop je de woning kan bekijken.

STAP 2

Controleer aan de hand van de volgende pagina's jouw woning.

STAP 3

Vergelijk jouw woning met de opgesomde kwaliteitseisen uit de zelf-check:

- Voldoet het onderdeel aan de normen? Zet een vinkje.
- Is er toch iets dat aangepakt moet worden? Kruis het aan!

STAP 4

Beoordeel jouw woning.

- Een huisje met een **vinkje**? Dit is in orde, je hoeft niets te herstellen.
- Een huisje met een **kruisje**? Sommige gebreken wegen zwaarder door dan andere:

GEEL: EEN KLEIN GEBREK

Bij **minder dan 7 kruisjes** is het **niet noodzakelijk** om te herstellen, maar **wel aan te bevelen** omdat het invloed heeft op het comfort van de bewoner.



ORANJE: EEN ERNSTIG GEBREK

Het is **noodzakelijk** om ieder onderdeel dat je hebt aangekruist te herstellen.



Toch niet helemaal zeker van de woningkwaliteit?

Aan de hand van de zelf-check én het technisch verslag van Wonen Vlaanderen is het de bedoeling dat je nakijkt waar er eventuele gebreken zijn. Aan de hand van deze twee hulpmiddelen kan je de woning vanbinnen en van buiten doorlopen en aanduiden wat er wel of niet in orde is. De zelf-check is ontwikkeld als hulpmiddel, en is dus louter indicatief. Twijfel je? Dan kan je steeds advies vragen bij WoonEnergie Zennevallei.

Waar baseren we ons op?

De basis van deze zelf-check is het '**technisch handboek woningkwaliteit**' en de '**technische richtlijnen voor een kwaliteitsonderzoek**', aangeboden door Wonen Vlaanderen. De toepasselijke wetgeving is de '**Vlaamse Codex Wonen**'.

Meer informatie vind je via www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen

De schil van de woning

Het dak

Het dak is voldoende geïsoleerd volgens de huidige normen.

Kijk dit eventueel na op je EPC-attest.



De structuur van het dak is niet aangetast.

Als de balken van het dak aangetast zijn, wijst dit op mogelijke problemen. Buigt de nok van het dak door dan is er sprake van structurele problemen.



De schouw

Er zijn geen scheuren in de schouw.



De schouw brokkelt niet af en dreigt niet om te vallen.



De ramen

Er is overal dubbele beglazing.



De ramen openen en sluiten goed.



De ramen zijn in goede staat en niet rot.



Voldoende borstwering aan lage ramen vanaf de 1^e verdieping.

Bij ramen vanaf de 1^e verdieping moet er minstens 75cm vaste massa (muur, borstwering, vast raam...) aanwezig zijn (afstand vloer tot onderzijde raamvleugel). Indien dit niet het geval is moet er een borstwering zijn die het doorkruipen of naar beneden vallen uitsluit.



HOE BEOORDEEL JE DE RAMEN?

- Indien het gaat om één raam of situatie met beperkte impact:



- Indien het gaat om meerdere ramen of situaties, een algemeen probleem:



De voordeur

De woning is slotvast.	
De woning is veilig en rechtstreeks toegankelijk. Als je eerst een andere woning moet doorkruisen om aan je eigen woning te komen, is ze niet rechtstreeks toegankelijk.	 
De woning heeft een eigen bus en bel.	

HOE BEOORDEEL JE DE VOORDEUR?

- Indien het gaat om een licht gebrek waarbij er in beperkte mate de veiligheid en het gebruikscomfort beïnvloedt wordt.
- Indien het gaat om een ernstig gebrek waarbij de situatie voor een ernstig fysiek letsel kan leiden.



De gevel

Er zijn geen scheuren of vervormingen in het gevelvlak.	 
Er zijn geen loszittende elementen aan de gevel.	

HOE BEOORDEEL JE DE GEVEL?

- Indien het gaat om een duidelijke impact zoals zichtbare barsten, ontbrekende stenen of aangetaste balken op een beperkt deel van de gevel.
- Indien het gaat om een duidelijke impact op een groot deel van de gevel waarbij het risico op een fysiek letsel reëel is.



Technieken in de woning

De elektrische installatie ⚠ GEVAAR OP ELEKTROCUTIE

In ieder woonlokaal is er minstens 1 stopcontact en 1 lichtpunt.	
Alle stopcontacten en lichtschakelaars zijn goed bevestigd en hebben een afdekplaatje	
In de keuken zijn de stopcontacten geaard en zijn er 2 ter hoogte van het aanrecht.	
In de badkamer is er een spatwaterdicht verlichtingsarmatuur.	
In de badkamer staat een wasmachine/droogkast op min. 60 cm van het bad of de douche.	
In de zekeringkast is er minstens één algemene differentieelschakelaar van maximum 300mA en een bijkomende differentieelschakelaar van maximum 30mA voor natte ruimtes.	
Grote huishoudtoestellen (wasmachine, diepvries, boiler) zijn aangesloten op een geaard stopcontact.	

Verwarming en warm water ⚠ GEVAAR OP CO-VERGIFTIGING

In een ruimte die verwarmd wordt met een kachel is er een verluchttingsrooster voorzien (niet afsluitbaar en onderaan de muur)	
In de woonkamer en de badkamer is er een verwarmingstoestel of kan de huurder er één plaatsen.	
Er is een verluchttingsrooster in de ruimte aanwezig waar er zich een gasgeiser type B (open toestel) bevindt.	

De gasinstallatie ⚠ GEVAAR OP ONTPLOFFING EN/OF BRAND

Het gasfornuis en/of de gaskachel is aangesloten met de correcte flexibele darm.

Welke darm is correct? Een type RHT (bestand tegen hoge temperaturen), voorzien van het label AGB/BGF. Kijk na of dit label vermeld wordt op de slang of de verpakking ervan. Er zijn geen zwarte, rubberen slangen toegelaten.



De gaskraan is bereikbaar voor de bewoner.



Rookmelders

Er is 1 rookmelder per bouwlaag aanwezig.



Vocht in een woning

Verluchten en ventileren is noodzakelijk!

Ventileren is het voortdurend verversen van lucht. M.a.w. je laat de vervuilde binnenlucht naar buiten stromen en vervangt die door verse buitenlucht. Door op een goede, continue manier te ventileren, verbeter je de kwaliteit van het binnenmilieu en bescherm en verbeter je je gezondheid.

Verluchten is het wijd openzetten van de ramen en deuren die in contact staan met de buitenlucht. Zo creëer je een korte, maar grote 'frisse' luchtstroom.

Let op! Condensatieproblemen ontstaan niet enkel door te weinig verluchten of ventileren. Er is meestal ook een structureel probleem (onvoldoende isolatie, geen verluchtingsmogelijkheden, ...).

Vocht

De kelder staat droog.	
Op het gelijkvloers hebben de muren geen last van opstijgend vocht.	
De vrijstaande buitengevels hebben geen last van doorslaand vocht.	
In de badkamer is er geen schimmelvorming op muren en plafonds.	
In de woonlokalen is er geen schimmelvorming op muren en plafonds.	
De dakgoten zijn in goede staat en de regenafvoeren zijn vrij van bladeren en mos.	
De dakbedekking van het platte dak is in goede staat.	
Er ontbreken geen dakpannen of leien.	

HOE BEOORDEEL JE VOCHT?

- Indien het vocht zeer **plaatselijk** is en maar een **kleine oppervlakte** heeft, is het vochtprobleem **niet algemeen**.
- Indien het vocht voorkomt op **meerdere plaatsen** of het heeft een **grote oppervlakte**, is het vochtprobleem **algemeen**.



De binnenkant van de woning

Dragende binnenmuren

Is er vervorming en/of scheurvorming?



HOE BEOORDEEL JE DE BINNENMUREN?

- Indien het gaat om een duidelijke impact zoals zichtbare barsten, ontbrekende stenen of aangetaste balken op een beperkt deel van de dragende binnenmuur.
- Indien het gaat om een duidelijke impact op een groot deel van de dragende binnenmuur waarbij het risico op een fysiek letsel reëel is.



Draagvloeren

Onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur?



HOE BEOORDEEL JE DRAAGVLOEREN?

- Indien het gaat om een duidelijke impact op het constructieonderdeel en het doet zich voor op een beperkt deel van de draagvloer.
- Indien het gaat om een duidelijke impact op een deel van de draagvloer, waarbij de samenhang van dit deel van de structuur ernstig is aangetast.



De woon- en slaapkamer

In de woonkamer

Er is een opengaand raam om de woonkamer te verluchten.	
Er is voldoende natuurlijke verlichting.	
De vloerbedekking is niet beschadigd.	
De plafondafwerking is niet beschadigd.	
De muurafwerking is niet beschadigd.	

In de slaapkamer

Er is een opengaand raam om de slaapkamer te verluchten.	
Er is voldoende natuurlijke verlichting. Er is een raam aanwezig dat uitgeeft naar buiten en dat minstens even groot is als 1/12de van de vloeroppervlakte van de kamer.	
De vloerbedekking is niet beschadigd.	
De plafondafwerking is niet beschadigd.	
De muurafwerking is niet beschadigd.	

De keuken

In de keuken	
Er is een opengaand raam om de keuken te verluchten.	
De gootsteen is voorzien van koud en warm water.	
De gootsteen is voorzien van een geurafsnijder (sifon).	
De keuken heeft een minimum vrije hoogte van 180 cm.	

De badkamer

In de badkamer	
Het bad of de douche is voorzien van warm en koud water.	
Er is voldoende verluchting.	
De vloerbedekking is niet beschadigd.	
Het toilet is in goede staat en werkt naar behoren.	
Het toilet is afgescheiden van een ander woonlokaal.	
De badkamer is verwarmbaar en vorstvrij.	

De muurafwerking is niet beschadigd.	
De plafondafwerking is niet beschadigd.	
De badkamer heeft een minimum vrije hoogte van 180 cm.	

Technische ruimte en kelder

Alle **trappen** moeten veilig begaanbaar zijn. Niet te steil, niet te smal en voorzien van een trapleuning.

Zijn er meerdere woningen in één gebouw? Dan moeten alle bewoners toegang hebben tot **de hoofdkranen van de nutsvoorzieningen**. Zo kan in geval nood de hoofdschakelaar afgezet worden.

Vergeet ook niet te controleren of er op iedere verdieping een **rookmelder** hangt.

In de technische ruimte en kelder	
De hoofdkranen zijn voor alle bewoners toegankelijk. Watertellers zijn bereikbaar voor bewoners. Gas- en elektriciteitsteller zijn bereikbaar voor de bewoners.	 
De trappen zijn makkelijk beloopbaar en hebben een stevige leuning.	 
De zekeringskast van de elektriciteit is in orde. • Veilig afsluitbaar • Geen aanraakbare delen • Differentieelschakelaar aanwezig?	

De elektriciteit valt niet uit.	
De woning heeft een veilige stookolie-installatie. • Er is een gesloten type verwarmingstoestel? • Er is een open type verwarmingstoestel met de nodige onderverluchting? • Is het verwarmingstoestel geplaatst zoals beschreven door de fabrikant en werkt dit naar behoren?	

HOE BEOORDEEL JE DE TRAPPEN?

- Indien het gaat om **beperkte gebreken** aan trap of leuning zoals een enkele oneffen trede onderaan de trap of een leuning die onderaan iets te ver begint, een iets te smalle trap of waarbij een keldertrap te steil is of niet voorzien is van een leuning of handgreep en **waarbij het gebruikscomfortt verminderd** is maar **geen groot gevaar** ontstaat:
- Indien in een overbrugbare zone van de trap zijn **treden beschadigd of ontbrekend** zijn en/of een overbrugbaar **deel van de leuning of borstwering is beschadigd of ontbreekt** en/of leuningen of borstweringen die **te weinig bescherming** tegen toevallige doorgang van personen bieden en/of **beschadigde of deels losgekomen trapbekledingen** en/of een **combinatie van meerdere lichte gebreken** aan dezelfde trap:



En nu? Aan de slag!

- **Minder dan 7 kleine gebreken?** Werk er zoveel mogelijk weg. We gaan samen voor een betere woningkwaliteit in Halle.

Vraag nu je conformiteitsonderzoek aan via www.halle.be/aanvraag-conformiteitsattest

- **Meer dan 7 kleine gebreken of 1 ernstig gebrek?** Werk deze eerst weg alvorens een conformiteitsonderzoek aan te vragen. Ze bespaar je heel wat tijd en moeite.

Gebreken opgelost? Wij komen graag langs voor een onderzoek. Vraag nu je conformiteitsonderzoek aan via www.halle.be/aanvraag-conformiteitsattest

Let op!

Indien er gebreken worden vastgesteld tijdens de woningcontrole is het **de verantwoordelijkheid van de verhuurder om de nodige ingrepen uit te voeren** en een nieuwe controle aan te vragen.

Indien u niet tijdig over een conformiteitsattest beschikt, riskeert u **een gasboete**. Het uitgevoerde plaatsbezoek schort de termijnen voor een gasboete niet op.

Via de website van de stad vind je het reglement over het conformiteitsattest terug:
www.halle.be/producten-en-dienstencatalogus/conformiteitsattest-voor-huurwoningen

U riskeert niet alleen een gasboete met betrekking tot het niet beschikken over een conformiteitsattest, maar de woning kan ook **ongeschikt** of **onbewoonbaar** worden verklaard.

Het verder verhuren van een ongeschikte woning is strafbaar en wordt beboet door de Vlaamse overheid.



WoonEnergie Zennevallei

Intergemeentelijke samenwerking 'WoonEnergie Zennevallei'

Postadres: Oudstrijdersplein 18 - 1500 Halle

info@woonwinkelzennevallei.be

02 365 94 10

Loket Halle

STADHUIS HALLE
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Loket Sint-Pieters-Leeuw

KASTEEL HEMELRIJCK
Fabriekstraat 1B
1601 Sint-Pieters-Leeuw

Loket Beersel

SOCIAAL HUIS
Torleylaan 13
1654 Huizingen

www.woonenergie.be