

Technische richtlijnen

Waarom moet mijn woning voldoen om deze te verhuren aan De Noorderkempen?

In wat volgt kan je de belangrijkste richtlijnen terugvinden waarmee je rekening moet houden wanneer je een woning of appartement verhuurt aan De Noorderkempen. Als je woning aan deze richtlijnen voldoet, wordt er een conformiteitsattest uitgereikt dat voor tien jaar geldig is. Dat wil zeggen dat je woning conform is voor tien jaar.

1 GROOTTE VAN DE WONING & DE VERSCHILLENDE RUIMTES

Op basis van de grootte van je woning bepalen wij voor hoeveel personen de woning geschikt is. Er zijn wel een aantal minimumvereisten voor de grootte van de verschillende ruimtes van een woning.

1.1 Inkomzone

In elke wooneenheid moet er een afgesloten inkomzone zijn. Bij appartementen kan er een visueel afgesloten inkomzone zijn (bijvoorbeeld door middel van gordijn). Rechtstreekse inblik vanuit de inkomhal naar de leefruimte moet vermeden worden. De inkomzone dient 1,5m² groot te zijn en er moet een ruimte zijn om jassen weg te hangen (kapstok of kast).

1.2 Leefruimte

De leefruimte omvat de eetruimte en de zitruimte samen. De oppervlakte van deze leefruimte moet minstens 20m² groot zijn. Hier komt per extra persoon 2m² bij. Bijvoorbeeld: als je woning geschikt is voor vier personen, dan moet de leefruimte minstens 26m² zijn (20m² + 3x2m²).

1.3 Keuken

De minimale oppervlakte van de keuken is 4,5m² (+ 0,5m² per extra persoon). Om het voorbeeld van daarnet door te trekken: als je woning geschikt is voor vier personen, dan moet de keuken minstens 6m² groot zijn. Verder moet de keuken uitgerust zijn met volgende zaken:

- Dampkamp
- Keukenkasten
- Spoelbak met thermostatische kraan en met afdruiplaat
- Stopcontact voor ijskast/diepvries
- Minstens twee vrije geaarde stopcontacten die niet dienen voor vaste toestellen

- Mogelijkheid tot plaatsen en aansluiten van een elektrisch vuur onder de dampkap
- Indien de keuken beschikt over een gasvuur, moet deze aangesloten zijn met een gele draad waarop de datum of het jaartal geprint staat

1.4 Slaapkamer(s)

De 'eerste' slaapkamer (voor volwassene/ ouder) heeft een minimale oppervlakte van 11m^2 . Een kinderkamer heeft een minimale oppervlakte van 7m^2 en is minstens 2,2m breed. Een kinderkamer voor twee kinderen heeft een minimale oppervlakte van 12m^2 en is minstens 2,6 m breed.

1.5 Toilet

In de woning moet er een werkend toilet aanwezig zijn met een handwasbakje. Is de woning geschikt voor maximum drie personen, dan mag het enige toilet in de badkamer zijn. Deze badkamer moet dan toegankelijk zijn via de inkomzone, zodat ook bezoekers gemakkelijk gebruik kunnen maken van het toilet. Vanaf vijf personen moet je een extra toilet voorzien. Dit extra toilet mag in de badkamer zijn.

1.6 Badkamer

Wanneer er in de badkamer geen toilet aanwezig is, moet de badkamer een oppervlakte hebben van minstens $2,5\text{m}^2$ (+ $0,5\text{m}^2$ per extra persoon). Is er wel een toilet aanwezig, dan moet de oppervlakte van de badkamer minstens $3,5\text{m}^2$ zijn (+ $0,5\text{m}^2$ per extra persoon). Als je woning dus geschikt is voor vier personen, dan moet de badkamer minstens 4m^2 zijn (zonder toilet in de badkamer) of minstens 5m^2 groot zijn als er wel een toilet aanwezig is. Onderstaande zaken moeten aanwezig zijn in de badkamer:

- Bad met mogelijkheid tot douche of een douche
- Gordijnrail aan het bad of de douche, inclusief een stang met sproeier
- Kraan van douche/bad en van wastafel is een thermostatische kraan
- Ruimte om een kast te plaatsen
- Vochtbestendig materiaal en wandbekleding in de badkamer
- Wastafel met spiegel

1.7 Berging

In elke woning dient er een berging aanwezig te zijn. De berging moet in een appartement minstens $3,5\text{m}^2$ (+ $0,5\text{m}^2$ per extra persoon) groot zijn en in een woning $5,5\text{m}^2$ (+ $0,5\text{m}^2$ per extra persoon).

2 COMFORT IN DE WONING

2.1 Verdiepingshoogte

Elke kamer in de woning moet voldoen aan een minimale hoogte:

- Keuken & leefruimte: 2,5m hoog
- Badkamer & slaapkamer(s): 2,4m hoog
- Berging, gang, garage, toilet: 2,2m hoog

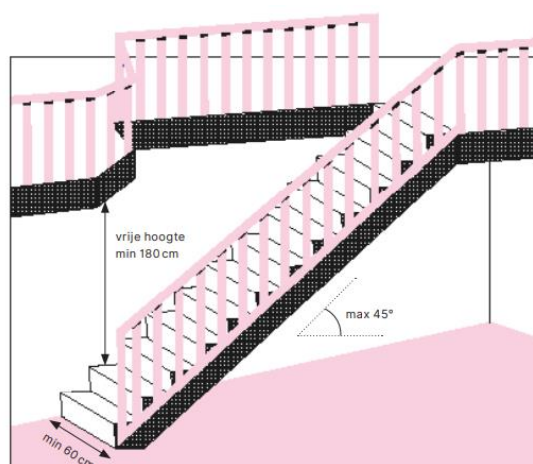
2.2 Natuurlijke lichtinval

- In de slaapkamer(s) en in de leefruimte moet er voldoende natuurlijke lichtinval zijn. In alle andere lokalen is er geen minimale vereiste. De minimale vereiste voor de leefruimte en de slaapkamer(s) wordt bepaald aan de hand van de oppervlakte van deze ruimtes. De totale oppervlakte van de ramen in een ruimte moet groter zijn dan 1/12^{de} van de vloeroppervlakte van die ruimte.
- Voorbeeld: een leefruimte van 45m² beschikt over twee ramen met beglazing van 1 meter hoog en 2 meter breed (= 2m²).
 - Glasoppervlakte ramen: $2 \times 2\text{m}^2 = 4\text{m}^2$
 - Vloeroppervlakte lokaal: 45m²
 - Minimaal vereiste lichtinval: $45/12 = 3,75\text{m}^2$
 - Glasoppervlakte (4m²) is meer dan de minimaal vereiste lichtinval (3,75m²) → er is voldoende natuurlijk daglicht.
- Tijdens een eerste bezoek aan de woning kunnen we dit samen met je nakijken en berekenen.

2.3 Trappen in de woning

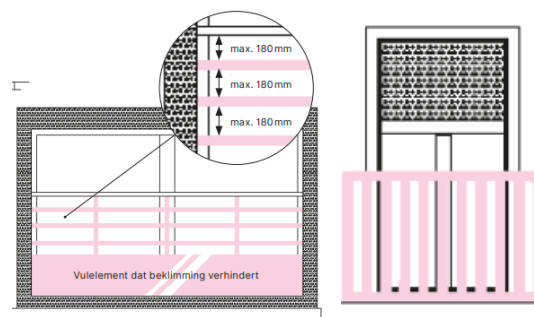
In een woning is er bij de trap een groter gevaar voor valpartijen. In het kader van de veiligheid voor alle bewoners zijn er dan ook een aantal minimumvereisten voor trappen:

- Alle onderdelen van de trap zijn voldoende stevig, in goede staat en vormen één geheel.
- Alle treden zijn gelijkmatig verdeeld.
- De breedte van de trap is minimaal 60 cm.
- De trap is niet steiler dan 45°.
- De trap beschikt overal over een vrije hoogte van 180 cm.
- De trap moet beschikken over een leuning bij minstens 3 treden van minstens 75 cm hoog .



2.4 Borstwering bij lage ramen

Een borstwering is noodzakelijk bij ramen vanaf de eerste verdieping waarvan de onderzijde van de opengaande delen zich op minder dan 75cm hoogte van de vloer bevindt. Wanneer lage ramen toegang geven tot een plat dak waarvan de dakrand zich op meer dan 2m van het raam bevindt, is een borstwering aan het raam niet noodzakelijk. Een borstwering moet voldoen aan onderstaande voorwaarden:



- De borstwering is minstens 75cm hoog, gemeten vanop de vloer of vanop het raamtablet indien dit breed en makkelijk bereikbaar is.
- De borstwering is stevig.
- Horizontale openingen in de borstwering zijn kleiner dan 18cm.
- Verticale openingen in de borstwering zijn kleiner dan 11cm.

3 VERLUCHTING

Het is belangrijk dat er in de woning voldoende verluchting aanwezig is. Bij een ideale ventilatie wordt voldoende verse lucht aangevoerd in de droge woonlokalen. Zeker in de keuken en in de sanitaire ruimtes (badkamer, toilet...) is verluchting noodzakelijk voor de afvoer van vochtige lucht. Ook in de berging is het sterk aangeraden om verluchting te voorzien. Anders is de kans groter dat er schimmelvorming ontstaat. De keuken en de sanitaire ruimtes moeten minstens beschikken over één van volgende systemen:

- Een raam dat open gezet kan worden
- Een verluchttingsrooster
- Functionerende ventilatoren
- Functionerend ventilatiesysteem

4 BRANDVEILIGHEID

- De woning moet voldoende rookmelders hebben. Dit betekent dat er op elke verdieping minstens één rookmelder moet hangen. Ook kelders en zolders die rechtstreeks toegankelijk zijn, moeten een rookmelder hebben. Wanneer er in een kelder of een zolder een technische installatie staat, moet hier eveneens een rookmelder hangen.
- In een appartementsgebouw geldt deze verplichting ook. Dus op elke verdieping in de gang dient er een rookmelder te hangen, alsook in de kelder en eventuele zolder.

5 VERWARMING

- De verwarming in de woning moet ervoor zorgen dat er in elke ruimte makkelijk een minimumtemperatuur wordt bereikt van. Deze minimumtemperatuur is verschillend van ruimte tot ruimte en is als volgt vastgelegd:
 - Leefruimte en keuken: 20°C
 - Badkamer: 24°C

- Slaapkamer(s): 18°C
- De berging, inkom, eventuele gangen & toilet moeten niet rechtstreeks verwarmd kunnen worden.
- De Noorderkempers huurt enkel woningen in die voorzien zijn van centrale verwarming. Met centrale verwarming bedoelen we een centraal verwarmingssysteem dat gebruik maakt van één verwarmingstoestel waarmee warmte wordt geproduceerd. Deze warmte wordt verspreid over heel de woning, bijvoorbeeld via een condensatieketel met radiatoren. Dit verwarmingssysteem mag geen open cv-ketel zijn dat de lucht haalt uit de ruimte waar de ketel hangt. Dit systeem is namelijk verboden sinds 1 januari 2022.

6 ELEKTRICITEIT

Voordat wij je woning kunnen inhuren, moeten we een elektriciteitskeuring ontvangen hebben van jou. Verder moeten er in de woning voldoende stopcontacten aanwezig zijn. In de keuken moeten er minstens twee gearde stopcontacten zijn. In de leefruimtes en in elke slaapkamer moet er minstens één stopcontact beschikbaar zijn.

7 DAKISOLATIE

Sinds 1 januari 2015 moeten alle woningen voldoen aan de dakisolatienorm. Als het dak van een woning niet of niet voldoende geïsoleerd is, kan deze onbewoonbaar verklaard worden. Als **minimumnorm** geldt een **R-waarde** dakisolatie **van 0,75m²K/W**. Dat stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3cm. Een geïsoleerde zoldervloer bij een onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak. Wanneer je niet kan zien of het dak geïsoleerd is, dien je een EPC-atteest voor te leggen waaruit blijkt dat het dak geïsoleerd is.

8 DUBBELE BEGLAZING

Sinds 1 januari 2020 moeten alle woningen over minstens dubbel glas beschikken. Dit dubbel glas bestaat uit minimaal twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn.

9 ENERGIE & NUTSVOORZIENINGEN

Om huurders de reële prijs van hun verbruik te laten betalen, zijn aparte energiemeters noodzakelijk. Er moet minstens een telefonie-, een tv- én een internetaansluiting voorzien zijn in de woning. Het abonnement met de provider is ten laste van de huurder. Hiervoor dien je zelf niets te ondernemen. Als er een aansluiting ligt voor een specifieke provider, meld je dit best bij de start van de verhuring, zodat we dit kunnen doorgeven aan de uiteindelijke bewoners van de woning.

10 EPC-LABEL

De Noorderkempers huurt geen woningen in met een EPC-label E of F in. Heeft jouw woning momenteel een EPC-label E of F, dan kunnen er enkele energetische werken uitgevoerd worden zodat je een voldoende laag EPC-atteest hebt.

11 DOCUMENTEN & KEURINGEN

Bij het begin van de verhuring bezorg je De Noorderkempen enkele documenten, die wij nodig hebben om de woning te mogen inhuren en de huurprijs te bepalen:

- Bewijs van onderhoud verwarming
- Conformiteitsattest
- Elektriciteitskeuring
- EPC-attest