

gent:



## Is mijn woning veilig en gezond?

REGELS EN TIPS voor huurders en verhuurders.

Uitgave juni 2021

## INHOUD

---

### ONTDEK DE MINIMALE VOORWAARDEN VOOR EEN VEILIGE EN GEZONDE WONING IN DEZE BROCHURE.

Een veilige elektriciteitsinstallatie	4
Veilige verwarming	8
Elementair sanitair	14
Extra normen voor kamerwoningen	18
Lees meer over de normen in de Vlaamse Codex Wonen	22
Wil je een woning laten controleren op woonkwaliteit?	23
Wil je meer informatie?	24
Heb je vragen?	24

## IEDEREEN HEEFT RECHT OP EEN VEILIGE EN GEZONDE WONING.

---

Elke woning moet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

Als eigenaar zorg je ervoor dat de woning die je verhuurt, voldoet aan die normen.

Als huurder onderhoud je de woning goed en meld je onmiddellijk de gebreken aan de verhuurder.

Zowel eigenaar als huurder hebben het recht om de kwaliteit te laten controleren. Ga in elk geval eerst in dialoog met elkaar voor je verdere stappen onderneemt!

### *OPGELET BIJ AANPASSINGSWERKEN!*

*Hou hierbij rekening met de stedenbouwkundige situatie.*

*Deze bepaalt immers sterk wat mag en wat niet.*

*Ben je niet zeker van de stedenbouwkundige situatie en mogelijkheden van jouw gebouw, informeer dan eerst bij de Balie Bouwen. De contactgegevens vind je achteraan in deze brochure.*

## EEN VEILIGE ELEKTRICITEITSINSTALLATIE

### DIT KAN JE ZELF ONDERZOEKEN:

- Zijn de elektrische bedradingen geïsoleerd?
- Zitten alle stopcontacten en schakelaars goed vast?
- Is er minstens 1 verliesstroomschakelaar in de zekeringskast?
- Zijn er elektrische toestellen geplaatst in vochtige ruimtes? Is dit het geval, dan moeten ze minstens 60 cm van de bad- of doucherand verwijderd zijn en moet er een bijkomende verliesstroomschakelaar aanwezig zijn (van 30mA, dit kan je zien op de schakelaar in de verdeelkast).
- Zijn er te veel verdeelstekkers aanwezig? Verwijder ze dan, ze overhitten namelijk gemakkelijk.

### DE MEEST VOORKOMENDE PROBLEMEN BIJ ELEKTRISCHE INSTALLATIES ZIJN:

- loshangende stopcontacten en schakelaars
- problemen met de aarding
- een verouderde en onaangepaste zekeringskast





## VEILIGE VERWARMING

### DIT KAN JE ZELF ONDERZOEKEN:

- Is er een vast verwarmingstoestel aanwezig?
- Zijn de gasverbrandingstoestellen aangesloten met zwarte rubberen slangen? Die verwerpen en zijn daarom niet toegestaan.
- Zijn de aansluitingen van de kachels en/of branders met de schouw stevig?
- Je gasverbrandingstoestel moet een blauwe vlam hebben. Een geeloranjevlam wijst namelijk op een gebrek aan zuurstof en kan leiden tot CO-gevaar.
- Kan elk toestel dat op gas werkt, afgesloten worden van de gasleiding door middel van een kraantje?
- Wordt de schouw elk jaar geveegd?
- Gebruik je bijkomende losse verwarmingstoestellen? Dit kan gevaarlijk zijn, let op voor brandgevaar!
- Er moet een niet-afsluitbaar rooster zijn in elke ruimte waar er een verwarmingstoestel met open verbranding (type B) staat. Dit rooster zorgt voor een permanente luchttoevoer. Een tekort aan verse lucht (zuurstof) zorgt namelijk voor CO-vorming.

Meer info over CO-vergiftiging bij toestellen van het type B en type C vind je verder in deze brochure op pagina 12 en 13.



#### DE MEEST VOORKOMENDE PROBLEMEN BIJ VERWARMING ZIJN:

- oude of verweerde leidingen
- slechte aansluiting van gastoestellen
- gevaarlijke bijverwarming
- te weinig permanente luchttoevoer in ruimtes waar een gastoestel staat
- een slecht gebouwde schoorsteen
- een schoorsteen die niet werd geveegd

#### CO-VERGIFTIGING IS DE BELANGRIJKSTE VORM VAN DODELIJKE INTOXICATIE IN BELGIË!



Koolstofmonoxide (CO) is een geurloos en kleurloos gas dat ontstaat bij onvolledige verbranding van gas, kolen, stookolie, petroleum, benzine of hout.

Verwarmingstoestellen en installaties voor de productie van warm water vormen mogelijke bronnen van CO.

#### SYMPTOMEN VAN CO-VERGIFTIGING:

onwel worden, hoofdpijn, misselijkheid, duizeligheid en braken.

#### WAT TE DOEN:

Zet zo snel mogelijk alle ramen open en bel het noodnummer 112!



## HOE HERKEN JE EEN VERWARMINGSTOESTEL VAN HET TYPE B?

EEN VERWARMINGSTOESTEL VAN HET TYPE B IS EEN OPEN TOESTEL.

Dit toestel verbruikt zuurstof uit de ruimte waarin het toestel zich bevindt en is aangesloten op een schouw. Meestal gaat het om individuele gaskachels en warmwatergeisers met (aanraakbare) waakvlam.

In de ruimte waarin het toestel zich bevindt, moet je niet-afsluitbare verluchttingsroosters plaatsen die zorgen voor een permanente luchttoevoer.

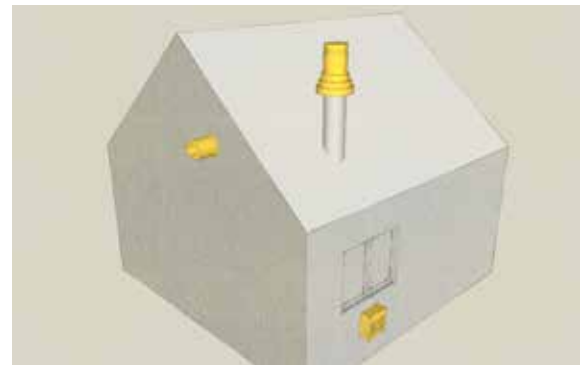


## HOE HERKEN JE EEN VERWARMINGSTOESTEL VAN HET TYPE C?

EEN VERWARMINGSTOESTEL VAN HET TYPE C IS EEN GESLOTEN TOESTEL.

Dit toestel verbruikt geen zuurstof uit de ruimte waarin het toestel zich bevindt. De rook wordt meestal door 1 dubbelwandige buis afgevoerd. De waakvlam is niet aanraakbaar.

Deze toestellen zijn zeer veilig en het risico op CO-vorming is heel klein op voorwaarde dat ze correct geïnstalleerd zijn.



## ELEMENTAIR SANITAIR

### DIT KAN JE ZELF ONDERZOEKEN:

- Heb je een aansluiting met drinkbaar (leiding)water?
- Heb je een eigen bad of douche met koud en warm water?
- Heb je een werkend toilet met spoelmogelijkheid?
- Heb je in de keuken een gootsteen met koud en warm water?
- Bevinden al deze voorzieningen zich binnen in jouw woning?

### DE MEEST VOORKOMENDE PROBLEMEN BIJ SANITAIRE VOORZIENINGEN ZIJN:

- lekkages
- geen sifon/niet correct aangesloten geurafsnijder
- slecht aangesloten toilet
- defect spoelmechanisme toilet
- geen aanvoer van warm en koud water









Een rookmelder ontbreekt



Er is een lavabo/gootsteen met aanvoer van koud en warm water



De minimale vloeroppervlakte is 12 m<sup>2</sup>

## Is dit kot veilig en gezond?

SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR KAMERWONINGEN

## EXTRA NORMEN VOOR KAMERWONINGEN

**Opgelet:** Alle minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen gelden ook voor kamerwoningen. Daarnaast zijn er voor kamerwoningen bijkomende normen.

*Een kamerwoning is een niet-zelfstandige woongelegenheid, waarbij minstens één van de drie basisvoorzieningen (wc, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt en minstens één van die basisvoorzieningen als gemeenschappelijke voorziening aanwezig is aansluitend of in de woning.*

### WAARAAN MOET DE KAMERWONING VOLDOEN?

- Als er geen eigen kookgelegenheid, bad/douche of wc in de kamerwoning is, moeten die er wel gemeenschappelijk zijn.
- De netto-vloeroppervlakte is minimaal 12 m<sup>2</sup> voor studenten. Voor niet-studenten komt er 3 m<sup>2</sup> per functie (keuken of bad/douche) bij.
- De kamerwoning heeft een lavabo of gootsteen met aanvoer van koud en warm water.
- Er is voldoende natuurlijk daglicht en verluchtingsmogelijkheid.
- Er zijn geen open verwarmings- of verbrandingstoestellen die lucht uit de omgeving trekken in de kamerwoning of in de gemeenschappelijke ruimtes. Enkel toestellen van het type C zijn toegelaten (zie pagina 13)
- In elke kamer is er een rookmelder en bij een duplex 1 per bouwlaag.

### WAARAAN MOETEN DE GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN VOLDOEN?

- De gemeenschappelijke voorzieningen bevinden zich IN het pand.
- De gemeenschappelijke keuken heeft een nettovloeroppervlakte van minstens 1,5 m<sup>2</sup> per persoon, met een minimum van 6 m<sup>2</sup>.
- Er is minstens 1 gemeenschappelijk toilet per 6 personen, minstens 1 douche per 10 personen.
- De zekeringskasten, tellers en hoofdkranen van de nutsvoorzieningen zijn bereikbaar voor de bewoners.
- De woning is gecontroleerd door de brandweer en er is een positief brandweerverslag beschikbaar (meer info in het Politiereglement op de kamerwoningen).

**Opgelet:** *het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent is strenger dan de Vlaamse Codex Wonen. Per begonnen groep van 4 kamers zonder toilet moet er een gemeenschappelijk toilet zijn. Per begonnen groep van 4 kamers zonder douche moet er een gemeenschappelijke douche zijn. Het Algemeen Bouwreglement is van toepassing wanneer je bouwt, verbouwt of in een bestaande kamerwoning wijzigingen doorvoert aan de al dan niet gemeenschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld toevoegen/wegnemen van toilet of douche). Ben je niet zeker van de stedenbouwkundige situatie en mogelijkheden van jouw gebouw, informeer dan eerst bij de Balie Bouwen. De contactgegevens vind je achteraan in deze brochure.*

## LEES MEER OVER DE NORMEN IN DE VLAAMSE CODEX WONEN

Naast de minimale normen voor een veilige en gezonde woning, die in deze brochure geschetst worden, bevat de Vlaamse Codex Wonen nog meer bepalingen.

Enkele voorbeelden:

- De bewoonbare oppervlakte van een studio moet minstens 18 m<sup>2</sup> zijn.
- Elke woongelegenheden moet een raam naar de buitenlucht hebben. De woning moet voldoende verlucht kunnen worden.
- De stabiliteit van de woning moet in orde zijn.
- Er mogen geen vocht- of schimmelproblemen zijn.
- Er moet een veilige toegang zijn en ook de trappen moeten veilig zijn.
- Ramen en deuren moeten in goede staat zijn.

Alle voorwaarden lees je op [www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/welke-zijn-de-woningkwaliteitsnormen](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/welke-zijn-de-woningkwaliteitsnormen)

## WIL JE EEN WONING LATEN CONTROLEREN OP WOONKWALITEIT?

Verhuurders en huurders kunnen een kwaliteitsonderzoek aanvragen bij de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu of via de Woonwijzer in jouw buurt. De contactgegevens vind je achteraan in deze brochure.

Als het kwaliteitsonderzoek positief is, krijg je een conformiteitsattest. Dit attest is 10 jaar geldig. Als het onderzoek negatief is, kan de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden.

Vraag je een **conformiteitsattest aan voor een woning**? Een controleur van de Stad Gent komt langs en voert de controle gratis uit. Aan de hand van een technisch verslag controleert hij/zij of de woning voldoet aan de minimale normen voor veilig en gezond wonen.

Vraag je een **conformiteitsattest aan voor een kamerwoning**?

De eerste controle wordt uitgevoerd door een controleur van de Stad Gent samen met de preventionist van de brandweer. De prestaties van de brandpreventiedienst zijn betalend. Het retributiereglement vind je terug op [www.brandweezonecentrum.be/wat-kost-dat](http://www.brandweezonecentrum.be/wat-kost-dat)

Woningen die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn

- mogen niet (verder) verhuurd worden. Hierop staan geldboetes en/of gevangenisstraffen
- worden opgenomen in een inventaris. Staat de woning na 1 jaar nog altijd op de inventaris, dan moet de eigenaar vanaf dan jaarlijks een heffing betalen
- worden uit de inventaris geschrapt als de gebreken weggewerkt zijn en er een conformiteitsattest uitgereikt is

## WIL JE MEER INFORMATIE?

---

De volgende publicaties vind je op de website van de Stad Gent en in de Woonwijzer:

- Gebreken aan de huurwoning
- Woonleningen
- Een woning huren en verhuren
- Woonpremies in Gent
- Wegwijzer verhuren
- Een huurwoning vinden
- Mijn woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Wat nu?

**Disclaimer** Wij hebben deze informatie met de grootste zorg verzameld. De gegevens kunnen recent licht gewijzigd zijn. De Stad Gent is niet aansprakelijk voor de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie voor welk gebruik dan ook.

### BIJ VRAGEN CONTACTEER ONS VIA:

Dienst Toezicht Wonen,  
Bouwen en Milieu  
toezicht@stad.gent  
09 266 79 53

Woonwijzer  
van de Stad Gent  
wonen@stad.gent  
09 266 76 40

Verhuurderspunt  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
verhuurderspunt@stad.gent  
09 266 76 80

Balie Bouwen  
Administratief Centrum Zuid  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
bouwen@stad.gent  
09 266 79 50

Of surf naar  
[www.stad.gent/wonen](http://www.stad.gent/wonen)