

Doe de zelf-check!

Kijk zelf eerst na waar er eventueel gebreken zijn. Met behulp van de volgende pagina's kan je kamer per kamer doorlopen en aanduiden wat er wel of niet in orde is. Zo weet je waar je mogelijk eerst herstellingen moet uitvoeren vooraleer je een controle aanvraagt bij de stad. Deze controles zijn immers niet gratis!

Het overzicht is louter indicatief en dient enkel als hulpmiddel om jouw woning te screenen. Twijfel je aan iets in jouw woning, dan kan je steeds raad vragen bij team Wonen.

Verhuur je studentenkamers?

Deze kamers hebben specifieke richtlijnen rond woonkwaliteit. Voor meer informatie, neem contact op met team wonen.



De basis van deze zelf-check is de handleiding 'Technische richtlijnen voor een kwaliteitsonderzoek', aangeboden door Wonen in Vlaanderen. Meer informatie vind je via www.wonenvlaanderen.be

Verloop van de test:

Stap 1: Is je woning momenteel verhuurd? Laat de bewoner tijdig weten dat je jouw woning wenst te bekijken en spreek samen een gepast tijdstip af.

Stap 2: Eens je ter plekke bent, kan je met behulp van de volgende pagina's jouw woning doorlopen.

Stap 3: Vergelijk jouw woning met de opgesomde kwaliteitseisen uit de zelf-check.

Voldoet het onderdeel aan de normen?
Zet een vinkje.



Is het toch iets dat moet aangepakt 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:

Geel huisje: een klein gebrek

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



Oranje huisje: een ernstig gebrek

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



Nu kan je zelf
aan de slag!



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.

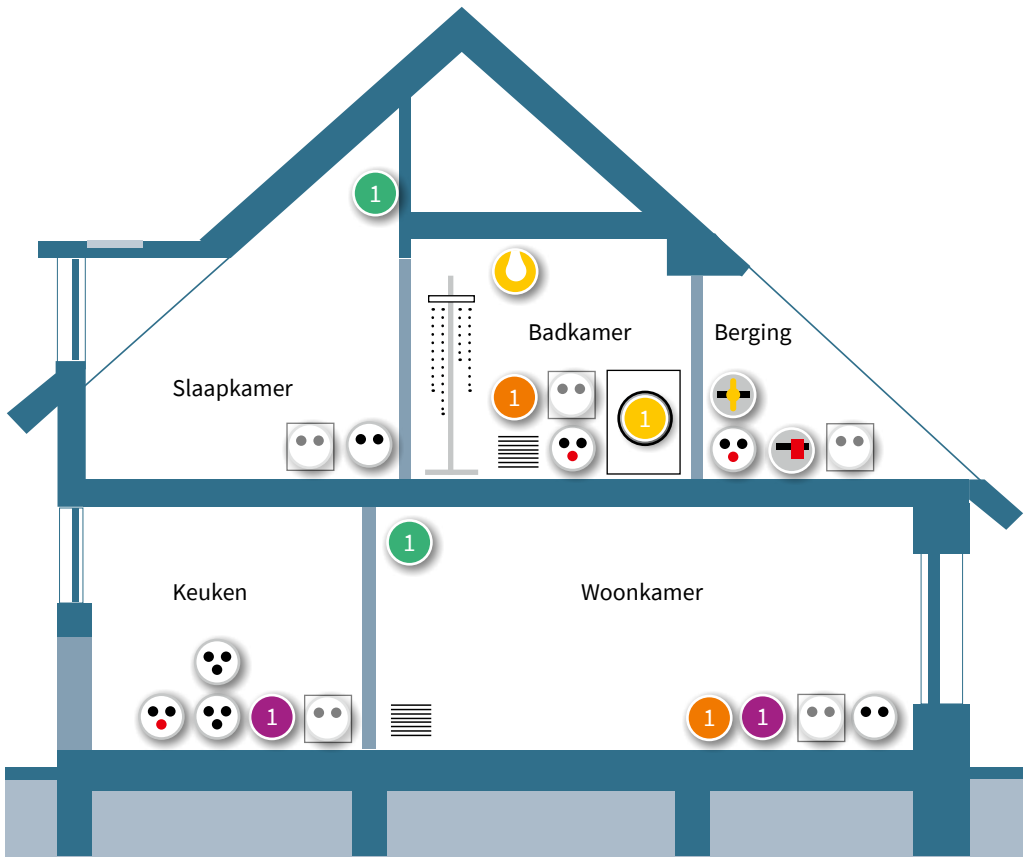
Sinds 01.01.2020 is **dakisolatie** verplicht. De **dubbele beglazing** voor alle ramen is sinds 01.01.2023 verplicht.

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

Omhulsel van de woning

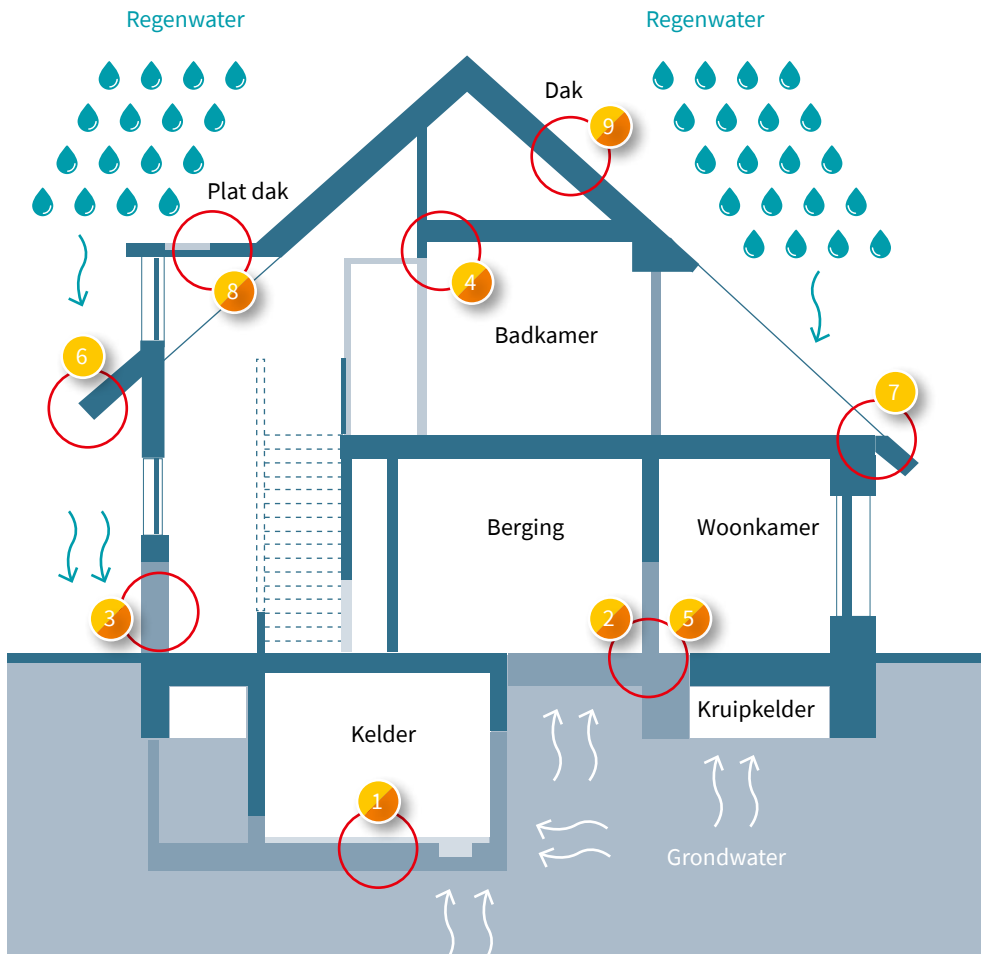
Het dak		
1	Het dak is voldoende geïsoleerd. <i>Je kan dit nakijken op je EPC-attest.</i>	
2	De structuur van het dak is niet aangetast. <i>Als de balken van het dak aangetast zijn, wijst dit op mogelijke problemen. Buigt de nok van het dak door dan is er sprake van structurele problemen.</i>	
De schouw		
3	De schouw brokkelt niet af en dreigt niet om te vallen.	
4	Er zijn geen scheuren in de schouw.	
De ramen		
5	Er is overal dubbele beglazing.	 
6	De ramen openen en sluiten goed.	 
7	De ramen zijn in goede staat en niet rot.	 
8	Voldoende borstwering aan lage ramen vanaf de 1 ^e verdieping <i>Ramen vanaf de 1^e verdieping die minder dan 75 cm hoog zijn (afstand vloer – onderzijde raamvleugel) moeten een borstwering hebben die het doorkruipen of naar beneden vallen uitsluit.</i>	
De voordeur		
9	De woning is slotvast.	
10	De woning is veilig en rechtstreeks toegankelijk. <i>Als je eerst een andere woning moet doorkruisen om aan je eigen woning te komen, is ze niet rechtstreeks toegankelijk.</i>	 
11	De woning heeft een eigen bus en bel.	
De gevel		
12	Er zijn geen scheuren of vervormingen in het gevelvlak.	 
13	Er zijn geen loszittende elementen aan de gevel.	



Zijn je stopcontacten voorzien van een aardingspen? Wees dan ook zeker dat ze effectief zijn aangesloten op het aardingsnet. Is dit niet het geval dan creëer je een vals gevoel van veiligheid.

Omhuysel van de woning

1. Elektrische installatie (elektrocucie)		
	In ieder woonlokaal is er minstens 1 stopcontact en 1 lichtpunt.	
	Alle stopcontacten en lichtsckelaars 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/douche.	
	In de zekeringskast is er minstens één differentieel/verliesstroomschakelaar voorzien en de kast is afsluitbaar.	
	Grote huishoudtoestellen (wasmachine, diepvries, boiler ...) zijn aangesloten op een geaard stopcontact.	
2. Verwarming en warm water (co-vergiftig)		
	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 een gasgeiser type B (open toestel) zich bevindt.	
3. Gasinstallatie (ontploffing/brand)		
	Het gasfornuis, de gaskachel is aangesloten met de correcte flexibele darm. Welke darm is correct? Een type RHT (bestand tegen hoge temperatuur), 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.	
4. 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 ...).

1	De kelder staat droog.	 
2	Op het gelijkvloers hebben de muren geen last van opstijgend vocht.	 
3	De vrijstaande buitengevels hebben geen last van doorslaand vocht.	 
4	In de badkamer is er geen schimmelvorming op muren en plafonds.	 
5	In woonlokalen is er geen schimmelvorming op muren en plafonds.	 
6	De dakgoten zijn in goede staat.	
7	Regenafvoeren zijn vrij van bladeren en mos.	
8	De dakbedekking van het platte dak is in goede staat.	 
9	Er ontbreken geen dakpannen of leien.	 






Hoe beoordeel je een vochtprobleem?






- 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.

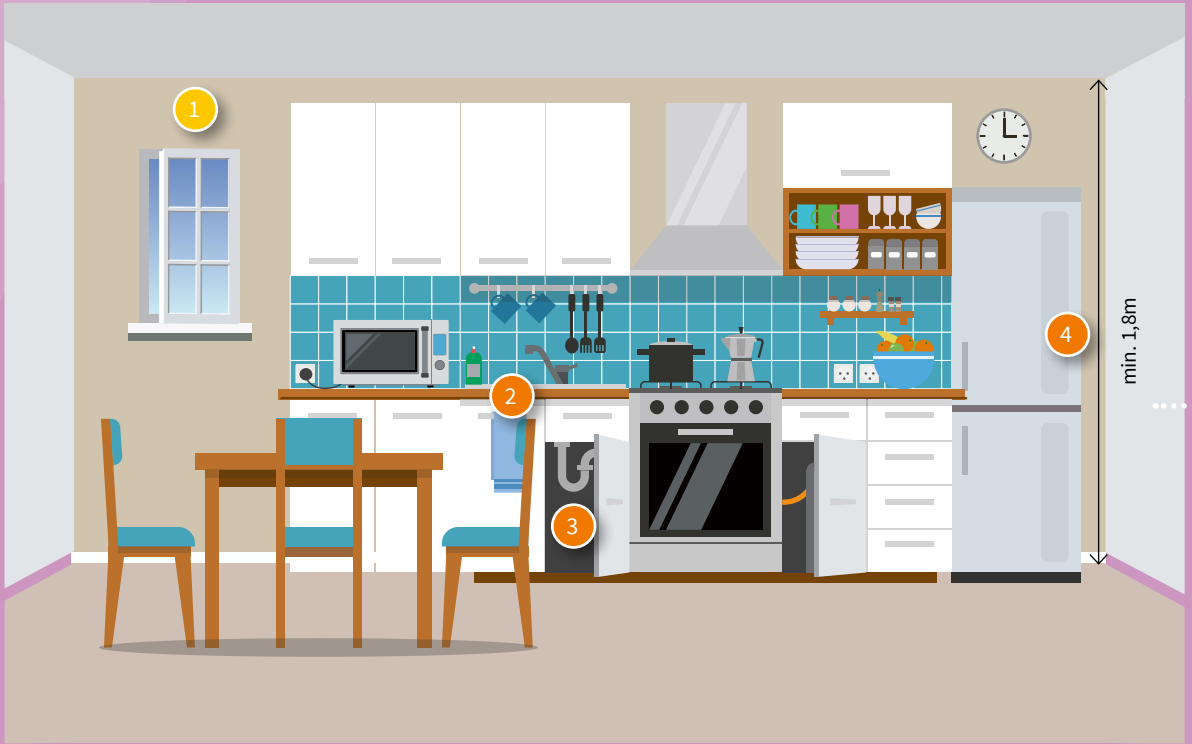








Woon- en slaapkamer

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

In de woonkamer		
1	Er is een opengaand raam om de woonkamer te verluchten.	
2	Er is voldoende natuurlijke verlichting.	
3	De vloerbedekking is niet beschadigd.	
4	De plafondafwerking is niet beschadigd.	
5	De muurafwerking is niet beschadigd.	












Keuken

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

Zijn je stopcontacten voorzien van een aardingspen? Wees dan ook zeker dat ze effectief zijn aangesloten op het aardingsnet. Is dit niet het geval dan creëer je een vals gevoel van veiligheid.

Badkamer





In de woonkamer		
1	Het bad of de douche is voorzien van warm en koud water.	
2	Er is voldoende verluchting .	
3	De vloerbedekking is niet beschadigd.	
4	De badkamer heeft een minimum vrije hoogte van 180cm.	
5	Het toilet is in goede staat en werkt naar behoren.	
6	Het toilet is afgescheiden van een ander woonlokaal.	
7	De badkamer is verwarmbaar en vorstvrij.	
8	De muurafwerking is niet beschadigd.	
9	De plafondafwerking is niet beschadigd.	



Technische ruimte en kelder

Alle trappen moeten veilig begaanbaar zijn wanneer ze toegang geven tot een leefkamer. Niet te steil, niet te smal en voorzien van een trapleuning. Wanneer er meerdere woningen zijn binnen één gebouw dan moeten alle bewoners toegang hebben tot de hoofdkranen van de nutsvoorzieningen. Zo kan in geval van nood de hoofdschakelaar afgezet worden om erger te voorkomen!

Vergeet je ook niet te controleren of er op iedere toegankelijke verdieping een rookmelder hangt?

In de technische ruimte en kelder		
1	De hoofdkranen zijn voor alle bewoners toegankelijk Watertellers zijn bereikbaar voor de bewoners Gas- en elektriciteitsteller zijn bereikbaar voor de bewoners	 
2	De trappen zijn makkelijk beloopbaar en hebben een stevige leuning.	 
3	De zekeringskast van de elektriciteit is in orde <ul style="list-style-type: none">• <i>Veilig afsluitbaar</i>• <i>Geen aanraakbare delen</i>• <i>Differentieelschakelaar aanwezig</i>	
4	De elektriciteit valt niet uit	
5	De woning heeft een veilige stookolie-installatie <ul style="list-style-type: none">• <i>Er is een gesloten type verwarmingstoestel</i>• <i>Er is een open type verwarmingstoestel met de nodige onderverluchting?</i>• <i>Is het verwarmingstoestel geplaatst zoals beschreven door de fabrikant en werkt dit naar behoren?</i>	

Er wordt meer en meer ingezet op energiezuinigheid van woningen. Het plaatsen van een energiezuinige verwarmingsinstallatie komt zowel jouw woning als de huurder ten goede.

Verwijder of beperk tot een minimum loden waterleidingen én asbest.
Laat dit verwijderen door gespecialiseerde bedrijven!











Een woning bevat drie basisfuncties:

- kookgelegenheid
- bad/douche
- WC















Een kamerwoning daarentegen is een woning waarbij minstens één van deze basisfuncties ontbreekt én deze gemeenschappelijk wordt aangeboden in het gebouw. De normen voor een kamer zijn grotendeels gelijk aan die van een woning.

Kamerwoning

Iedere kamer moet volgende elementen bevatten	
Er is een lavabo met warm en koud water.	
Er zijn minstens 2 stopcontacten.	
Het plaatsen van een vast verwarmingstoestel is mogelijk.	
Het verwarmingstoestel is een gesloten type.	
Het raam bevindt zich hoog genoeg ten opzichte van de straat.	
Er zijn voldoende ramen aanwezig.	
De kamer is vlot en veilig toegankelijk.	
De kamer heeft een minimale oppervlakte van 12m ³ .	

Volgende functies bevinden zich in de kamer of zijn gemeenschappelijk.

Sowieso moeten ze voldoen aan de volgende normen:

Toilet	
Je kan het toilet volledig afsluiten van de woon- en keukenfunctie.	
Het toilet is in goede staat en werkt naar behoren.	
Er is minstens 1 toilet per 6 personen.	 
Er is voldoende verluchting.	
Badkamer	
Het bad of douche is voorzien van warm en koud water.	
Er is voldoende verluchting.	
De kamer is verwarmbaar.	
Er is minstens 1 bad of douche per 10 personen.	 
Keuken	
De gootsteen voorzien van warm en koud water.	
Er zijn twee stopcontacten met aarding aanwezig op het aanrecht.	
Er is voldoende verluchting.	
De keuken heeft een oppervlakte van minstens 1,5m ² per persoon.	

Het ontbreken van één van de basisfuncties kan leiden tot een slechte beoordeling!
 Je hebt twee soorten kamers: studentenkamers en permanent bewoonde kamers.
 Studentenkamers moeten beschikken over een bijkomende gemeenschappelijke leefruimte.

Themabalie 'Bouwen en wonen' & team Wonen

Administratief Centrum
Werf 9
9300 Aalst
Tel 053 77 93 00
woonkwaliteit@aalst.be
www.aalst.be

Openingsuren

Maandag	van 8.30 tot 14.30 uur
Dinsdag	van 8.30 tot 14.30 uur
Woensdag	van 13 tot 20.30 uur
Donderdag	van 8.30 tot 14.30 uur
Vrijdag	van 8.30 tot 14.30 uur

Colofon

Druk en lay-out:
groep Artoos - Klimaatneutraalbedrijf
Dit magazine is gedrukt op 100% gerecycleerd papier

Depotnummer: D/1799/2024/14

Verantwoordelijke uitgever:

Christoph D'Haese, burgemeester
p.a. administratief centrum
Werf 9, 9300 Aalst



Stad Aalst