

# VERHUREN MET OOG VOOR KWALITEIT



SAMEN MAKEN WE DE STAD VAN MORGEN



**Sint-Niklaas**  
Oh zo verrassend

# VOORWOORD

Beste verhuurder,

Welkom bij onze brochure over woningkwaliteit. Als verhuurder is het belangrijk om ervoor te zorgen dat uw woning in goede staat verkeert, niet alleen om potentiële huurders aan te trekken, maar ook om uw investering te beschermen en een veilige en comfortabele leefomgeving te bieden voor uw huurders.

In deze brochure vindt u informatie en tips over het kwaliteitsgehalte van uw huurwoning, en hoe u uw huurders tevreden kunt stellen terwijl u uw rendement verhoogt. Of u nu van plan bent om kleine veranderingen aan te brengen of een grote renovatie te plannen, deze brochure biedt u laagdrempelige voorbeelden waar u zelf mee aan de slag kunt. Weet dat de stad Sint-Niklaas steeds een partner is om u in al uw toekomstige renovatieprojecten te ondersteunen.

Wij hopen dat deze brochure u zal inspireren en informeren, en dat het u zal helpen om uw huurders tevreden te houden en uw verhuurinvestering te laten floreren.

Met vriendelijke groet

Maxime Callaert  
Schepen van wonen

# ZELFHECK

Iedereen heeft recht op kwaliteitsvol wonen, ook in Sint-Niklaas.

Elke woning in Vlaanderen moet voldoen aan minimale kwaliteitsnormen op vlak van gezondheid, veiligheid en basiscomfort. De kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Deze minimale kwaliteitsnormen hebben betrekking op:

- De structurele stabiliteit van het gebouw
- De gezondheid van de bewoner van het gebouw (zoals drinkbaar water, verluchting, verlichting en vochtproblemen)
- De veiligheid van het gebouw en de bewoner (zoals brandveiligheid, CO-gevaar en toegankelijkheid)
- Basiscomfort (zoals sanitaire voorzieningen, verwarming, keuken en goede afwerking)
- Een minimum aan isolatie (zoals dak en beglazing)

Met deze zelfcheck willen we jou als eigenaar/verhuurder op een laagdrempelige manier kennis laten nemen van enkele kwaliteitsnormen en je op weg helpen om kwaliteitsvol te verhuren.

De zelfcheck neemt je mee op een rondleiding door de woning waarbij er aandacht is voor de meest voorkomende gebreken. Zo kan je stap voor stap aan de hand van foto's nagaan of de woning voldoet aan deze kwaliteitseisen en de woning herstellen of aanpassen, voordat deze verhuurd wordt.

Niet alle gebreken komen aan bod, waardoor het overzicht louter **indicatief** is en enkel als hulpmiddel dient. De gebreken die wij het meest tegenkomen in Sint-Niklaas worden belicht.



Wil je graag alles overlopen, zijn er twijfels over bepaalde gebreken of wens je meer informatie, neem dan contact op met team Wonen. De contactgegevens vind je terug op de laatste pagina.

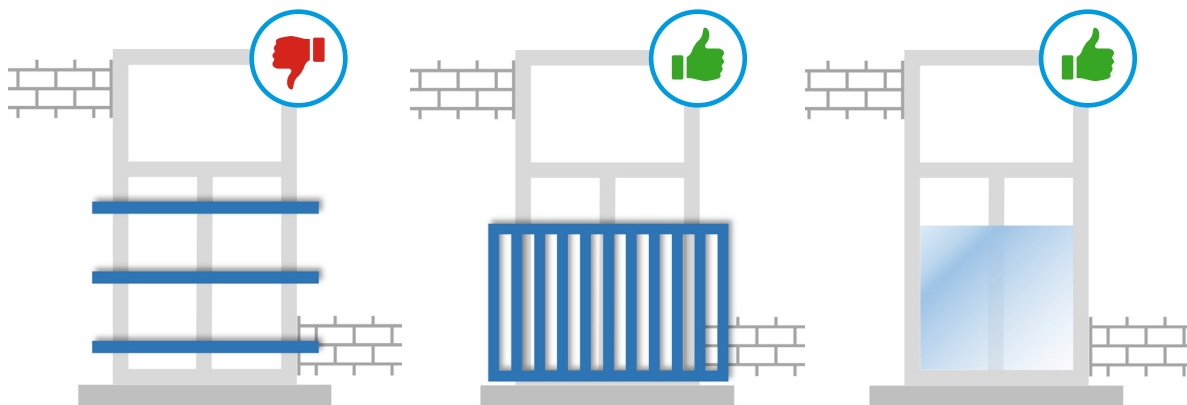
## BORSTWERINGEN

Er worden woningen verhuurd waarbij de borstwering (balustrade) bij lage opengaande ramen en/of terrassen ontoereikend is of zelfs ontbreekt. Dit brengt risico's met zich mee voor de bewoners, met name voor kleine kinderen.

Daarom is een borstwering noodzakelijk bij ramen vanaf de **1e verdieping**, waarvan de onderzijde van de opengaande delen zich op **minder dan 75 centimeter** van de vloer bevindt. Ook als er sprake is van lage ramen of deuren die uitkomen op een plat dak waarvan de dakrand zich op minder dan 2 meter van het raam of deur bevindt, is een borstwering noodzakelijk.

Behalve de aanwezigheid, zijn er nog belangrijke aspecten waaraan een borstwering moet voldoen. Hieronder alvast enkele voorbeelden:

- Stevige verankering in de constructie
- Horizontale openingen zijn kleiner dan 18 centimeter
- Verticale openingen zijn kleiner dan 11 centimeter
- Hoogte bedraagt minimaal 75 centimeter ten opzichte van de vloer



Ook bij terrassen is een borstwering altijd verplicht! De woningcontroleurs kunnen je informeren over de voorwaarden en afmetingen. Je kunt hiervoor telefonisch of per email een afspraak voor maken.



## ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Een veilige elektrische installatie is zeer belangrijk. De eerste stap is nagaan of de installaties voldoen aan de normen die opgelegd worden door het A.R.E.I (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

De keuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door een erkend controleorganisme. Je keuringsverslag is 25 jaar geldig. Bij elke wijziging of uitbreiding van de installatie heb je ook een herkeuring nodig.

Niet-conforme elektrische installaties zijn de reden voor vele woningbranden en elektrocuties. Overbelasting van de elektrische kabels en kortsluiting door slecht geïsoleerde draden

zijn de boosdoeners voor woningbranden. Hieronder een kleine greep uit de normen waarop gecontroleerd wordt bij een conformiteitsonderzoek.

- Aanwezigheid van een algemene differentieelschakelaar van maximum 300 milliampère
- Aanwezigheid van 2 geaarde vrije stopcontacten, boven het keukenblad
- Afwezigheid van loshangende stopcontacten en lichtschakelaars
- Geleidende delen in de zekeringskast, bij stopcontacten of lichtschakelaars mogen niet aanraakbaar zijn



Gezien de techniciteit van de normen met betrekking tot elektrische installaties is het raadzaam om een expert om advies en hulp te vragen. Onze woningcontroleur overloopt graag alle elementen waaraan je elektrische installaties moeten voldoen volgens de Vlaamse Codex Wonen.

## ROOKMELDERS

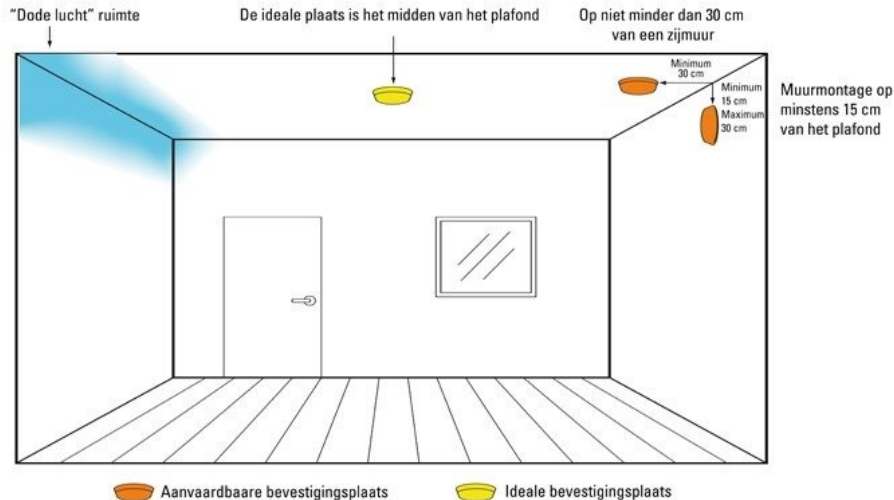
Woningbranden eisen jaarlijks nog onnodig mensenlevens. De rook maakt nóg meer slachtoffers doordat het verstikkend is en zich snel verspreidt. Een kleine investering in rookmelders vormt een eenvoudige en doeltreffende bescherming.

Rookmelders zijn dan ook sinds 1 januari 2020 verplicht in elke woning in Vlaanderen. In een huurwoning moeten voldoende rookmelders aanwezig zijn. Dit betekent een rookmelder op elke verdieping.

Als verhuurder ben je verantwoordelijk voor de aankoop en plaatsing van rookmelders. Werkt de rookmelder op batterijen, dan is het aan de huurder om ze tijdig te vervangen.

Waar moet je op letten bij de aankoop en plaatsing van een rookmelder:

- CE-markering en norm NBN EN 14604
- Produceren van een scherp geluid bij rookontwikkeling
- Bevestiging tegen het plafond, idealiter in het midden en op minstens 30 centimeter van de muur
- Plaats ze niet boven de verwarming, op vochtige plaatsen of bij een ventilatieopening
- Controleer na plaatsing of het alarmgeluid in alle kamers te horen is



Wist je dat er ook speciale rookmelders zijn voor doven en slechthorenden? Felle lichtflitsen al dan niet in combinatie met een trilplaat waarschuwen in geval van rookontwikkeling. Omdat deze iets duurder in aankoop zijn, voorziet het Vlaams agentschap voor personen met een handicap een tegemoetkoming in de aanschaf van maximaal 5 rookmelders.

## VERBRANDINGSTOESTELLEN

Verbrandingstoestellen zijn toestellen die gebruikmaken van verbranding voor het opwekken van energie. Slecht werkende verbrandingstoestellen zijn de meest voorkomende oorzaak van koolstofmonoxide vergiftigingen in woningen.

Voor de verbranding heeft een verbrandingstoestel zuurstof nodig. Tegelijkertijd stoot het ook rookgassen uit. Hierbij komt ook CO (koolstofmonoxide) vrij. Het is van levensbelang dat deze gassen op de correcte manier afgevoerd worden. Daarnaast moet er sprake zijn van een permanente verluchting. CO is kleur-, geur- en smaakloos. Het kan enkel gedetecteerd worden via een CO-melder en/of gespecialiseerde meettoestellen.

Verwarmingstoestellen, maar ook ovens, kookplaten en warm watertoestellen dienen aangesloten te zijn met een gekeurde RHT-darm. Is je toestel aangesloten op gas, houd er dan rekening mee dat een zwarte elastomeren darm niet toegestaan is. Dit in verband met smelt gevaar.

Bij verbrandingstoestellen bestaat er een reëel risico voor brand en ontploffing. Gebreken die een gevaar en risico vormen op brand of ontploffing, geven aanleiding tot quotering tijdens een conformiteitsonderzoek.

### Kort samengevat:

- Brandstofaansluitingen dienen op een veilige en verantwoorde manier aangesloten te zijn. Toestellen dienen eveneens op een veilige en verantwoorde manier geplaatst te worden
- Vloeibare, gasvormige of vaste brandstoffen dienen steeds op een verantwoorde en reglementaire wijze opgeslagen te worden
- Zorg dat er een positief reinigingsattest voor de schoorsteen aanwezig is
- Onderhoud de verbrandingstoestellen regelmatig en controleer steeds op de aanwezigheid van geldige attesten



Een installateur met kennis van zaken kan samen met jou alle aanwezige installaties doornemen. Wordt er een gebrek vastgesteld, dan kan de installateur mogelijke oplossingen bespreken om het gebrek zo snel mogelijk te herstellen.

## VOCHTPROBLEMEN

Om de woning en de bewoner gezond te houden moet je verluchten. Door te ademen, transpireren, koken, wassen en drogen ontstaat er vocht. Het is belangrijk dat deze vochtige lucht wordt afgevoerd door ramen en deuren open te zetten, waardoor de luchtkwaliteit een boost krijgt.

Vochtige lucht kan de oorzaak zijn van verschillende gezondheidsproblemen. Ook de kwaliteit van de woning kan aangetast worden wanneer schimmel ontstaat in de woning.

Vochtproblematiek in woningen is vaak een complex verhaal. Er zijn verschillende vormen van vocht, die elk een andere oplossing en aanpak vragen.

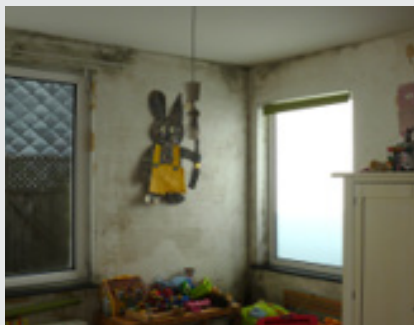
- Opstijgend vocht komt vaak voor in Sint-Niklaas door het hoge waterpeil. Je kunt opstijgend vocht onder andere waarnemen door loskomende plinten of behang. Maar ook schimmelvorming en witte zoutkringen op de muur kunnen een indicatie zijn van opstijgend vocht

- Insijpelend vocht dringt binnen via het dak, waar er sprake is van een lek. Insijpelend vocht kan je herkennen aan vochtkringen op het plafond of afbladerend pleisterwerk
- Condenserend vocht ontstaat als vochtige binnenlucht afkoelt tegen een koude oppervlakte. Hierbij ontstaat er druppel- en schimmelvorming. Naast ramen waar het vocht aan de binnenkant afdruipt, is er ook sprake van vochtige muren, plafond, meubels en kleding. Met name in deze ruimten is verluchten van belang
- Doorslaand vocht zie je aan vochtplekken die wat hoger op de muur zitten. Het gevolg is afbladerend pleisterwerk en verf, loslatend behang en schimmel.

In alle gevallen is het belangrijk om bij vocht en schimmel problemen de oorzaak aan te pakken.



*Opstijgend vocht*



*Condenserend vocht*



*Insijpelend vocht*



Laat je bij vochtproblemen adviseren en begeleiden door een gespecialiseerde firma.



## DAKISOLATIE EN DUBBEL GLAS

Een niet-geïsoleerd dak komt sinds 1 januari 2020 in aanmerking voor een ongeschiktheidsverklaring indien het dak groter is dan 16 m<sup>2</sup>. Kleinere niet-geïsoleerde daken worden als een gebrek gequoteerd bij een conformiteitsonderzoek.

De dakisolatienormen worden uitgedrukt in R-waarde. De R-waarde is de warmteweerstand van het isolatiemateriaal. Hoe groter de R-waarde, hoe beter. De dakisolatie moet een minimale warmteweerstand (R-waarde) van 0.75m<sup>2</sup> K/W hebben. Dit komt overeen met ongeveer 4 centimeter aan isolatie.

Ook een verhuurder die het dak van een bestaande woning isoleert, kan in aanmerking komen voor de Vlaamse verbouwpremie. De isolatie moet minimaal een R-waarde van 4,5m<sup>2</sup> K/W hebben. Afhankelijk van het gebruikte materiaal komt dit overeen met minimaal 10 centimeter aan isolatie.

In geval van een conformiteitsonderzoek gaat de woningcontroleur eerst ter plaatse om te zien of er dakisolatie aanwezig is. Vervolgens zal er een check gebeuren naar het energieprestatiecertificaat (EPC).

Als het niet mogelijk is om ter plaatse visueel vast te stellen dat er dakisolatie is, kan de eigenaar de aanwezigheid van dakisolatie aantonen door middel van facturen vergezeld van foto's of een geldig EPC.

Eens ter plaatse, controleert de woningcontroleur ook op de aanwezigheid van dubbele beglazing. Elke woning in Vlaanderen dient over dubbele beglazing te beschikken. Deze verplichting geldt (ook bij huurwoningen) voor:

- leefruimtes
- keukens
- slaapkamers
- badkamers



Het EPC is sinds 2009 verplicht bij nieuwe huurcontracten. Een kopie moet aan het huurcontract toegevoegd worden. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) voert controles uit door middel van steekproeven. Zij controleren op de aanwezigheid van een geldig EPC en of deze correct is opgemaakt. VEKA kan een boete opleggen indien er niet aan de EPC-plicht is voldaan.

## EN NU?

Bedankt! Je hebt oog voor de kwaliteitsnormen en wil graag kwaliteitsvol verhuren!

Ben je met het doorlopen van de zelfcheck gestuit op gebreken, dan is het belangrijk dat deze in orde gebracht worden. Weet je niet goed hoe eraan te beginnen? Geen nood!

Onze woningcontroleurs kunnen je op weg helpen met de nodige technische uitleg en advies. Een afspraak hiervoor kan telefonisch of via email gemaakt worden.

Heb je de smaak én zin te pakken om je woning grondig aan te pakken en wil je beginnen aan een totaalrenovatie van de huurwoning?

Als inwoner van Sint-Niklaas kan je ook gratis renovatie-advies aanvragen bij de provincie. Een professioneel adviseur komt de woning bekijken en overloopt samen met jou de duurzame renovatiemogelijkheden.

Naast een antwoord op jouw adviesvraag, krijg je een stappenplan op maat met alle maatregelen die prioritair zijn om je woning energiezuinig te maken.

De uitvoering van het gratis renovatieadvies gebeurt door de Provincie Oost-Vlaanderen (Steunpunt Duurzaam wonen en bouwen <https://www.bouwwijs.be/bouwadvies-en-premies>).

De Vlaamse overheid ondersteunt verhuurders bij energie-efficiënte investeringen. Je kunt de Mijn VerbouwPremie online voor volgende werken aanvragen. Je ontvangt een vast bedrag per m<sup>2</sup> of per installatie hernieuwbare energie:

CATEGORIE VAN WERKEN	VERHUURDER
Dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>· isolatie ( R-waarde minstens 4,5 m<sup>2</sup> K/W)</li> <li>· max. 40% van je factuur</li> <li>· 8 euro per m2</li> </ul>
Buitenmuren	<ul style="list-style-type: none"> <li>· isolatie (Lambawaarde maximaal 0,065W/m.K.)</li> <li>· max. 40% van je factuur</li> <li>· 5 tot 30 euro per m2</li> </ul>
Vloer	<ul style="list-style-type: none"> <li>· isolatie ( R-waarde minstens 2 m<sup>2</sup> K/W)</li> <li>· max. 40% van je factuur</li> <li>· 6 euro per m2</li> </ul>
Ramen en deuren	<ul style="list-style-type: none"> <li>· hoogrendementsglas</li> <li>· max. 40% van je factuur</li> <li>· 16 euro per m2</li> </ul>
Warmtepomp	<ul style="list-style-type: none"> <li>· basispremies:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- geothermisch: 4000 euro</li> <li>- lucht-water: 3000 euro</li> <li>- lucht-lucht: 300 euro</li> <li>- hybride warmtepomp: 2000 euro</li> </ul> </li> <li>· max. 40% van je factuur</li> </ul>
Warmtepompboiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 900 euro</li> <li>· max. 40% van je factuur</li> </ul>
Zonneboiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 550 euro per m2</li> <li>· tot 2750 euro</li> <li>· max. 40% van je factuur</li> </ul>

*Bovenstaande premiebedragen zijn afhankelijk van de factuurdatum en/of aanvraagdatum. Sommige premies zijn tijdelijk verhoogd in 2023.*



**Lees de voorwaarden goed na om zeker te zijn of je in aanmerking komt!**

Voor een volledig overzicht van de werken, bijhorende voorwaarden én aanvraag van de premie kan je terecht op: [www.vlaanderen.be/mijnverbouwpremie](http://www.vlaanderen.be/mijnverbouwpremie).

Vraag uw  
verbouwpremies  
aan op



plaats.

[mijnverbouwpremie.be](https://mijnverbouwpremie.be)



Medegefinancierd door  
de Europese Unie  
NextGenerationEU



Voor meer informatie en ondersteuning bij de aanvraag van premies kan je terecht aan het loket wonen en (ver)bouwen.  
De afspraakmogelijkheden vind je terug op de laatste pagina.

## CONFORMITEITSATTEST

Voldoet je woning aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen of heb je de gebreken aangepakt? Dan kan je met een gerust hart je woning kwaliteitsvol verhuren!

Vraag dan zeker een conformiteitsattest aan bij de stad Sint-Niklaas. Dit is een officieel document dat aantoonst dat je huurwoning voldoet aan de wettelijke woningkwaliteitsnormen, op moment van controle. Een troef in handen op de huurmarkt. Bij huurgeschillen kan een conformiteitsattest het verschil maken.

In principe is het conformiteitsattest 10 jaar geldig.

Bij het toekennen van een aantal steunmaatregelen voor huurders (bijvoorbeeld de Vlaamse huursubsidie of OCMW huurwaarborg) zal er altijd een conformiteitsonderzoek gebeuren.

Meer informatie over de werkwijze en de wijze van aanvragen van een conformiteitsattest vind je terug op onze website.

Voor vragen kan je ook altijd terecht bij team Wonen.



Het conformiteitsattest wordt in Sint-Niklaas gratis afgeleverd, zolang de burgemeester geen beslissing heeft genomen over de geschiktheid of bewoonbaarheid van de huurwoning.



## SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Huurder gezocht? Wellicht biedt het sociaal verhuurkantoor uitkomst.

Je woning via het sociaal verhuurkantoor\* verhuren levert je als verhuurder tal van voordelen op.

- Het sociaal verhuurkantoor sluit als hoofdhuurder met de eigenaar een huurcontract af, waarbij het alle verantwoordelijkheden als huurder op zich neemt, net als alle administratieve besommeringen en andere praktische problemen van het verhuren (onderhoud, afsluiten brandverzekering...)
- Als verhuurder geniet je van een huurgarantie voor minimaal 9 jaar
- De eigenaar ontvangt van het sociaal verhuurkantoor elke maand een stipte betaling van de afgesproken huurprijs, ook al staat de woning tijdelijk leeg
- De eigenaar wordt belast op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten
- Na afloop wordt de woning in oorspronkelijke staat teruggegeven.

*\*De werking van het sociaal verhuurkantoor gaat per 1 juli 2023 op in de Woonmaatschappij, in het werkingsgebied Sint-Niklaas/Temse*



Belangrijk om te weten is dat je altijd een conformiteitsattest nodig hebt om je woning te verhuren via het sociaal verhuurkantoor.

Zit je nog met vragen of ben je overtuigd? Neem contact op met [info@svkwaasland.be](mailto:info@svkwaasland.be) / 03 778 69 63 of raadpleeg [www.svkwaasland.be](http://www.svkwaasland.be) voor meer informatie.

# CONTACTGEGEVENS

## **Wonen**

03 778 32 40

wonen@sint-niklaas.be

Grote Markt 1, Sint-Niklaas

## **Woningcontroleurs**

03 778 32 40

wonen@sint-niklaas.be

## **Balie wonen en (ver)bouwen**

03 778 32 40

wonen@sint-niklaas.be

telefonisch of na afspraak via <https://afspraken.sint-niklaas.be/> ("wonen-\*\*\*").

Grote Markt 1, Sint-Niklaas

*\*\*\* kies voor het onderwerp waarvoor je een afspraak wilt maken*

## **Mijn VerbouwPremie**

1700

mijnverbouwpremie@vlaanderen.be

[www.vlaanderen.be/mijnverbouwpremie](http://www.vlaanderen.be/mijnverbouwpremie)

## **Steunpunt duurzaam wonen en bouwen - Provincie Oost-Vlaanderen**

09 267 78 07

dubo@oost-vlaanderen.be

Gratis renovatie- en bouwadvies

<https://www.bouwwijs.be/bouwadvies-en-premies>

