

Minimum kwaliteitsvereisten SVK woningen

Elke huurwoning of –appartement moet voldoen aan een aantal veiligheids- en kwaliteitsnormen, zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode. De meeste punten in deze checklist zijn dan ook wettelijk verplicht en hebben tot doel om degelijke en kwalitatieve woningen op de huurmarkt te brengen.

Uit onze eigen ervaring met SVK-woningen, voegen we hier nog een aantal zaken aan toe. Het gebruik van degelijke, duurzame materialen en het preventief inspelen op veel voorkomende problemen is bevorderlijk voor een vlotte verhuur. Dit is in het belang van zowel de huurder, het SVK als de eigenaar(s). De eigenaar kan alvast rekenen op het nodige (technisch) advies vanuit het SVK. Bij volledige renovaties raden we sterk aan om een technisch adviseur uit te nodigen na het plaatsen van alle technische leidingen. Dan kan er, alvorens de afwerking wordt geplaatst (vloeren, pleisterwerk, plafonds, ...), eventueel nog worden bijgestuurd.

Opgepast: Voor sommige premies gelden nog andere normen. Informeer u goed vóór dat de werken worden uitgevoerd!

1. Algemeen

- Er mag geen grondvocht en/of doorslaand vocht aanwezig zijn in de woning.
- Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bv. asbesthoudende kachelkoord of plaaster-isolatie met juten doek rond isolatiebuizen) moet u laten verwijderen.
- Hechtgebonden asbest (vast asbest) in de vorm van golfplaten die in slechte of verweerde staat zijn moeten verwijderd worden.
- Oude stookolietanks: dienen verwijderd of gereinigd te worden. Ondergrondse tanks moeten worden opgevuld met inert materiaal. (certificaat met de naam en het erkenningsnummer van de technicus). Bovengrondse tanks dient men te verwijderen.
- Plafonds : geen structurele problemen (bij voorkeur: wit geschilderd).
- Vloeren : makkelijk te onderhouden vloerbedekking (geen OSB-platen, vast tapijt, ...)
- Muren : geen structurele problemen (bij voorkeur: geschilderd in witte grondlaag, geen behangpapier).
- Binnendeuren : voorzien van degelijke, goed functionerende deurkrukken. Nieuwe schilderdeuren en binnenkasten worden geschilderd. (bij voorkeur: wit). De kelder (valgevaar kinderen) moet men kunnen sluiten met een sleutel of schuiver.
- De woning dient voorzien te zijn van centrale verwarming op aardgas (bij voorkeur hoogrendementsketel) en/of duurzame energie (zonneboiler, zonnepanelen, warmtepomp,..)
- Er dient minimum 1 rookdetector per bouwlaag voorzien te worden. Als de kelder en/of zolder met een vaste trap toegankelijk zijn en/of er zich een technische installatie bevindt, moet er ook een rookdetector worden geplaatst.
- Bij ramen lager dan 80cm dient vanaf het eerste verdiep een borstwering voorzien te worden met een maximale tussenafstand van 15cm tot op een hoogte van minimum 110cm. Wanneer een borstwering aangebracht is, moet steeds de stevigheid, (on)beklimbaarheid en wijze van bevestiging bekeken worden.
- Sleutels en sloten: Op de voor- en achterdeur plaatst het SVK op eigen kosten gelijksluitende cilinders met een draaiknop langs de binnenzijde en een sleutelkaart. Bij meergezinswoningen werken we met een sluitplan zodat het aantal sleutels beperkt blijft.
- Elke woonentiteit dient te beschikken over aparte tellers voor gas, elektriciteit en water.
- Volgende (geldige!) attesten moeten ons vóór de oplevering worden bezorgd:
 - Conforme keuring elektrische installatie
 - Conforme Keuring gasinstallatie

- EPC attest = Energie Prestatie Certificaat
- Keurings- en verbrandingsattest van de centrale verwarmingsketel

2. Plafondhoogte en vloeroppervlaktes

- De plafondhoogte dient minstens 2,20 m te bedragen.
- Minimum vloeroppervlakte per ruimte:

Ruimte/# slaapkamers	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers
Leefruimte	18 m ²	22 m ²	26 m ²	30 m ²
Keuken (*)	6 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²
1 ^e slaapkamer	10 m ²	10 m ²	10 m ²	10 m ²
Overige slaapkamers	/	6,5 m ²	6,5 m ²	6,5 m ²
Badkamer	/	/	/	/
Berging	2 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²

(*) Bij integratie van keuken en leefruimte dienen beide oppervlaktes samengeteld te worden.

-> Bij hellende plafonds wordt de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80 m.

3. Leefruimte

- Minimum 1 opengaand raam met dubbele beglazing.
- De nodige elektrische voorzieningen (stopcontacten, schakelaars, verlichting en distributie).
- Internet en televisievoorzieningen dienen doorgetrokken worden tot binnenshuis.

4. Keuken

- Minimum 1 opengaand raam met dubbele beglazing.
- De nodige elektrische voorzieningen (stopcontacten, schakelaars en verlichting). Minimum 2 vrije gearde stopcontacten aan het aanrecht naast deze in gebruik voor vaste toestellen (bv. dampkap, koelkast, ...).
- Voorzien van een kookplaat en dampkap (indien mogelijk met afvoer naar buiten), een voldoende hoge (min. 30 cm of tot tegen de bovenkasten) onderhoudsvriendelijke spatwand (faience, volkern, ...), warm en koud water, voldoende kasten en bergruimte.

5. Badkamer

- Minimum 1 opengaand raam met dubbele beglazing . Indien geen raam aanwezig is, dient er een mechanische verluchting voorzien te worden.
- Douchebines raden we sterk af (bestaande cabines kunnen blijven). Beter een douchetub voorzien met wanden in waterbestendige materialen (faience met keerdoek, volkern, ...) en een douchedeur.
- Als er enkel een bad aanwezig is, moet dit kunnen worden gebruikt als douche. Dat betekent: voldoende hoge wanden in waterbestendige materialen (faience- met keerdoek, volkern, ...), een glazen badwand en een handsproeier met douchestang of houder.
- Lavabo en douche of bad voorzien van warm en koud water. Gebruik degelijke kranen.
- De nodige elektrische voorzieningen, geplaatst buiten de veiligheidszone (60cm) rond bad of douche. Lichtpunten voorzien van gesloten armaturen.

6. Toilet

- Minimum 1 opengaand raam met dubbele beglazing (geen ventilatierooster). Indien geen raam aanwezig is, dient er een natuurlijke of liefst mechanische verluchting voorzien te worden.
- Toilet rechtstreeks aangesloten op de riolering of op een septische put met goedwerkende overloop naar riolering.
- Toilet voorzien van een waterspoeling. Gebruik degelijk materiaal.
- Het toilet dient afgescheiden te zijn van de leefruimte en/of keuken door middel van een sas.
- Toilet is te bereiken zonder dat men naar buiten moet. (bv. niet via koer of dergelijke)

7. Slaapkamer(s)

- Minimum 1 opengaand raam met dubbele beglazing.
- De nodige elektrische voorzieningen (min. 1 stopcontact, schakelaar en verlichting).

- Elke slaapkamer moet via een hal toegankelijk zijn. Een slaapkamer mag geen doorgang zijn om een andere slaapkamer te bereiken.

8. Berging/wasplaats

- Indien er een raam aanwezig is, is dubbele beglazing aangewezen.
- Indien er in de wasplaats geen raam aanwezig is, dient er een natuurlijke of liefst mechanische verluchting voorzien te worden.
- Voorzie de nodige aansluitingen voor wasmachine en droogkast (dienstkraan, afvoerbuis met sifon, stopcontacten en ventilatiebuis)

9. Zolder

- Indien er een raam aanwezig is, is dubbele beglazing aangewezen. Dakvensters bij vernieuwing voorzien van dubbele beglazing.
- Zoldertrap mag geen gebreken vertonen en moet voorzien zijn van een leuning.
- Rond de trapopening dient een stevige balustrade te staan van minimum 80cm hoog. Steeds de stevigheid, (on)beklimbaarheid en wijze van bevestiging bekijken.

10. Kelder

- Er dient een permanente verluchting rechtstreeks met de buitenlucht te zijn .
- De keldertrap mag geen gebreken vertonen en moet voorzien zijn van een leuning.
- Er mag geen vocht aanwezig zijn in de kelder.

11. Hal

- Indien er een raam aanwezig is, moet er dubbele beglazing voorzien zijn.
- een sas tussen de voordeur en de leefruimte is sterk aangewezen.

12. Dak

- Dakisolatie moet aanwezig zijn boven alle woonlokalen.
- Er dient een degelijk onderdak aanwezig te zijn.
- Niet gebruikte schoorstenen worden dichtgemaakt teneinde vochtproblemen te voorkomen.

13. Tuin

- Indien er een terras is dient deze in goeie staat te zijn.
- Bij aanwezigheid van een tuin dient er een ruimte voorzien te zijn die kan dienen als tuinberging.