

# GEMEENTELIJKE VERBETERINGSPREMIE VOOR HUURWONINGEN

## TECHNISCHE NOTA

De werken moeten een geheel van verschillende verbeteringswerken omvatten, die nodig en onontbeerlijk zijn om op doelmatige en grondige wijze de woonkwaliteit van de bestaande woning aan te passen en te verbeteren volgens de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden in de Vlaamse Codex Wonen aan een gezonde, veilige, aangepaste en voldoende ruime huisvesting.

De hieronder vermelde punten kunnen dienst doen als leidraad en worden tevens gebruikt bij de technische controle vóór en na de renovatie, aanpassing en/of uitbreidingswerken. Uitzonderlijke situaties zullen naargelang het specifieke geval besproken en opgevolgd worden.

### 1. ALGEMEEN

- 1.1 De woning moet voldoen aan de normen van het hedendaags comfort en steeds voorzien zijn van minstens het volgende:
  - Een woonplaats (aanbeveling i.v.m. vloeroppervlakte min.  $16\text{m}^2 + 2\text{m}^2$  per bijkomende persoon);
  - Een keuken al dan niet geïntegreerd in de woonplaats. Aanbeveling i.v.m. vloeroppervlakte:  $6\text{m}^2$  bij woningen van 1 of 2 slaapkamers en respectievelijk 8 en  $10\text{m}^2$  bij woningen van 3 en 4 slaapkamers;
  - Een badkamer;
  - Een toilet met waterspoeling bereikbaar via de woning;
  - Stromend water en elektriciteit;
  - Slaapkamers aangepast aan het voorziene aantal inwoners. Aanbeveling i.v.m. de grootte van een slaapkamers: de 1<sup>ste</sup> slaapkamer heeft een min. oppervlakte van  $10\text{m}^2$ , de 2<sup>de</sup> slaapkamer heeft een min. oppervlakte van  $6,5\text{m}^2$ . De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomende wordt ter plaatse v/h hellende plafond de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm;
  - Bergingsruimte van minstens  $2\text{m}^2$  op hetzelfde niveau van de woonentiteit of max. 1 etage hoger of lager gelegen en minstens bereikbaar via een vaste trap.
- 1.2 In iedere leefruimte (badkamer, keuken, slaapkamer en woonruimte, toilet) moet er verluchttingsmogelijkheid zijn, via een te openen raam of regelbaar verluchttingsrooster (rechtstreeks uitmondend met de buitenlucht). Een deur wordt niet beschouwd als verluchttingsmogelijkheid.
- 1.3 Ieder lokaal moet voorzien zijn van voldoende natuurlijke verlichting. ( min.  $1\text{m}^2$ ).
- 1.4 Bij werkzaamheden die omgevingsvergunningplichtig zijn, dient een kopie hiervan toegevoegd te worden aan het dossier (samen af te geven met de facturen).
- 1.5 De vloeren in het woongedeelte mogen niet verzakt liggen.

### 2. BADKAMER

- 2.1 Er moet een bad en/of douche (incl. reukafsnijder) aanwezig zijn.
- 2.2 Er moet een lavabo (incl. reukafsnijder) aanwezig zijn.
- 2.3 Er moet steeds warm en koud stromend water aanwezig zijn.
- 2.4 Er mogen geen stopcontacten en/of andere elektrische toestellen of verlichtingspunten aanwezig zijn binnen een afstand kleiner dan 0,60 meter, dit horizontaal gemeten vanaf bad- en/of doucherand. Dezelfde voorwaarden gelden ook voor de verticale maatvoering binnen die zelfde ruimte tot op een hoogte van 2,25 meter.
- 2.5 Er moet een duurzame afwerking voorzien zijn bestaande uit waterbestendige materialen voor de muren bvb. faiences t.h.v. het bad, douche en lavabo.
- 2.6 De badkamer dient ruim genoeg ( hoogte min. 2,2 m) en vorstvrij te zijn.
- 2.7 Alle stopcontacten en dergelijke bij een eerste installatie of renovatie moeten aangesloten zijn op een verliesstroomschakelaar van 0,03 A (vochtige ruimten).
- 2.8 Er moet een mogelijkheid zijn om de badkamer te verwarmen (op een CO veilige manier).

### **3. KEUKEN**

- 3.1 Er moet steeds koud en warm stromend water aanwezig zijn.
- 3.2 Er moet een gootsteen met reukafsnijder (sifon) aanwezig zijn.
- 3.3 Er moet een kookgelegenheid zijn en een dampkap met doeltreffende afvoer van de afgezogen lucht.
- 3.4 De afwerking ter hoogte van vaatbak in de keuken moet bestaan uit een duurzame afwerking, bvb. faiences.
- 3.5 De toestellen klasse I moeten aangesloten kunnen worden op een netwerk met een goed functionerende aarding en bij nieuwere installaties aangesloten zijn op een verliesstroomschakelaar van 0,3A. Het aantal stopcontacten in de keuken moet gelijk zijn aan het aantal vaste elektrische toestellen van klasse I vermeerderd met twee vrije stopcontacten.

### **4. SLAAPKAMER:**

- 4.1 Er moet minstens 1 lichtpunt en 1 stopcontact aanwezig zijn.
- 4.2 De kamer moet voorzien zijn van voldoende natuurlijke verlichting.
- 4.3 De nuttige ruimte onder het plafond moet minstens 2,2 meter zijn. Bij zolderkamers moet het hoogste gedeelte van het plafond op minstens 2,2 meter zitten, de rest mag hellend zijn.
- 4.4 Slaapkamers die ondergebracht zijn op de zolderverdieping moeten vervaardigd zijn uit metselwerk of door een stevige schrijnwerkconstructie die dubbelwandig is en voorzien van isolatie.
- 4.5 De slaapkamers worden steeds bereikt via een nachthal of zijn door een gang afgescheiden van de rest van de zolder.

### **5. SANITAIR**

- 5.1 Het toilet afzonderlijk geplaatst of opgesteld in de badkamer mag nooit rechtstreeks uitmonden in de keuken, woonkamer of slaapkamer.
- 5.2 Het toilet moet voorzien zijn van waterspoeling.
- 5.3 Het toilet moet bereikbaar zijn via de woning.

### **6. BUITEN- en BINNENSCHRIJNWERK**

- 6.1 Indien het schrijnwerk rot is dient het te worden hersteld of vervangen.
- 6.2 De nuttige doorgangshoogte van de deuren moet minstens 2 meter bedragen.
- 6.3 Er mag nergens glasbreuk zijn (herstelling glasbreuk komt niet in aanmerking voor de premie).
- 6.4 Bij het vernieuwen van buitenschrijnwerk met enkele beglazing moet er dubbel isolerende beglazing geplaatst worden.
- 6.5 Het (bij)plaatsen van de nodige borstweringen aan te laag komende ramen.
- 6.6 Alle buitenschrijnwerk in de volledige woning (inclusief dak(vlak)ramen, lichtstraten,... ) moeten voorzien zijn van dubbele beglazing, bij het vernieuwen van het schrijnwerk of vervangen van de bestaande enkele beglazing moet deze beglazing hoogrendementsbeglazing zijn met een U waarde van  $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Ook enkelwandige koepels moeten vervangen worden door drie wandige of door een lichtstraat met hoogrendementsbeglazing met een U waarde van  $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### **7. TRAPPEN**

- 7.1 Trappen moeten een aanvaardbare helling hebben en voldoende stevig zijn (geen rotte en/of verweerde onderdelen).
- 7.2 Trappen en/of trapopeningen moeten voorzien zijn van een stevige leuning en/of borstwering (geen touwconstructies bevestigd aan muurhaken en/of verticale steunen)

### **8. DAK- en TIMMERWERKEN**

- 8.1 De hellende daken boven leefruimtes moeten bij vernieuwing voorzien worden van een onderdak.
- 8.2 De aansluitingen tussen dak en doorboringen (o.a. schouwen, verluchtungskanalen en dakvenster) moeten waterdicht afgewerkt zijn.
- 8.3 De constructie moet voldoen aan de stabiliteitsnormen (geen rotte, aangetaste, niet behandelde of doorbuigende delen).
- 8.4 De draagvloer moet voldoen aan de stabiliteitsnormen en mag niet beschadigd zijn.
- 8.5 De woning moet steeds voorzien zijn van goten en de nodige afleiders aangesloten op regenwaterput, riolering en/of de mogelijkheid hebben om te infiltreren in de grond op een verantwoorde manier.

## **9. ELEKTRICITEIT**

- 9.1 Bij aanpassing en/of vernieuwing en/of uitbreiding van elektrische installatie moet de installatie steeds gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme (attest bij dossier te voegen).
- 9.2 Iedere ruimte moet steeds voorzien zijn van minstens 1 stopcontact en 1 lichtpunt.
- 9.3 Het aantal stopcontacten in de woning, met een goed werkende aarding, moet minstens gelijk zijn aan het aantal elektrische toestellen van klasse I (o.a. ijskast, diepvries, wasmachine...) vermeerderd met één stopcontact.
- 9.4 Er mogen nergens loshangende en/of niet geïsoleerde bedradingen voorkomen in de woning.

## **10. VERWARMINGSINSTALLATIES**

- 10.1 De ruimte waar een open type van verwarmingstoestel staat (bereiding van warm water en/of centrale verwarming) moet voorzien zijn van een permanente onder- (en boven)verluchting die rechtstreeks uitmondt aan de buitenlucht. De rookgassenafvoer moet voldoen aan de hedendaagse normen (ook de bijverwarming zoals open en inbouw haarden of cassettes).
- 10.2 Aanpassingen aan gasinstallatie moet gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme of een erkende gehabiteerde installateur (attest bij dossier voegen).
- 10.3 De (opgebouwde) gasleidingen moeten geplaatst worden volgens de huidige reglementering. Bij renovatie moet er een mogelijkheid gecreëerd worden om de keuken rechtstreeks te verwarmen indien onrechtstreekse verwarming niet mogelijk is. (onrechtstreeks is bvb bij open keukens).

## **11. VOCHTBESTRIJDING**

- 11.1 Er mogen nergens noemenswaardige vochtproblemen aanwezig zijn (opstijgend grondvocht, insijpeling via dak enz...).
- 11.2 De kelder moet volledig droog staan, zelfs na het pas dichtn ervan en moet voorzien zijn van een degelijke verluchtingsmogelijkheid uitmondend aan de buitenlucht.

## **12. OPENBAAR LEIDINGWATER**

- 12.1 Openbaar leidingwater mag bij vernieuwing en/of plaatsing van waterleidingen nooit rechtstreeks in verbinding staan met andere gewonnen water (bvb. regen en/of putwater).

## **13. AANSLUITING OP OPENBAAR RIOLERINGSNET EN RIOLERINGSWERKEN**

- 13.1 Bij het inrichten en/of plaatsen van keuken en/of badkamer en toilet met waterspoeling moeten deze aangesloten worden op het openbaar rioleringsstelsel, en moeten voldoen aan de voorschriften van een gescheiden rioleringsstelsel (inlichtingen bij de technische dienst van de gemeente). Indien ze niet kunnen en/of mogen aangesloten worden op het openbaar rioleringsnet moeten de plaatselijke voorschriften i.v.m. gezamenlijke of individuele zuiveringsvoorschriften gerespecteerd worden.
- 13.2 Bij werkzaamheden die de mogelijkheid creëren om het bestaande rioleringsstelsel (gemengd) om te vormen naar een gescheiden rioleringsstelsel volgens de geldende wetgeving dient dit uitgevoerd te worden.
- 13.3 Het aansluiten of heraansluiten op het openbare rioleringsnet is steeds vergunningsplichtig (vergunning te verkrijgen op de technische dienst van de stad of gemeente.)