



maldegem



Infomoment verplicht conformiteitsattest Maldegem

Donderdag 16 mei 2024

Agenda

1. Verwelkoming en introductie

Stefaan Standaert, schepen Maldegem

2. Het conformiteitsattest: enkele voordelen opgesomd

Jeroen Van Pottelberge, agentschap Wonen in Vlaanderen

3. De woningkwaliteitsvereisten

Jeroen Van Pottelberge, agentschap Wonen in Vlaanderen

4. Het conformiteitsattest: de gevolgen

Sophie Vandousselaere, stafmedewerker veiligheid gemeente Maldegem

5. Het conformiteitsattest op het grondgebied van Maldegem

Sophie Vandousselaere, stafmedewerker veiligheid gemeente Maldegem

6. Vragen en bedenkingen uit het publiek





Verwelkoming en introductie

Stefaan Standaert
Schepen Maldegem

Het conformiteits- attest: voordelen

Jeroen Van Pottelberge
Agentschap Wonen in Vlaanderen



Het conformiteitsattest



Wat

Toont aan dat uw woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.



Wie

De gemeente levert het af (soms Wonen in Vlaanderen)



Verplicht

In Maldegem vanaf **1 juni 2024** bij elke **nieuwe** verhuring



10

Jaar geldig



100

Euro kostprijs



Het conformiteitsattest

Beschermst:



Huurder

De woning is veilig en met basiscomfort



Verhuurder

Attest van max. 3 maanden
=
vermoeden dat normen
woningkwaliteit in orde
waren



Indien niet in orde:

- Rechter kan nietigheid uitspreken
- Huur reduceren tot bezettingsvergoeding

Technisch verslag

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afbouwrijpe woning in het gebouw.
De woning wordt in principe van binnenut beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de
waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

Verdieping	1
Nummer	2
Locatie	3

opp. woning m²

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

- 101 insijpelend vocht
102 condensierend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de bovenste plafonds

- 103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

keus gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar	afbouwrijp
I	II	III	

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

- 111 oprijpend vocht / doorslaand vocht
112 condensierend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de buitenmuren

- 113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

12 RAMEN EN DEUREN

- 121 eenmalige lektoetsingen (houdtoetsing/afsluitfunctie)

niet algemeen / algemeen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- 131 vochtschade

<input type="checkbox"/>

DEKVL.OER

- 132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

<input type="checkbox"/>

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

- 141 vochtige kelderwanden -bier / onder water / bus- of katoenwasm aanwezig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

- 151 oprijpend vocht
152 condensierend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig
beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de binnenwanden

- 153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

- 161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

<input type="checkbox"/>

DEKVL.OEREN

- 162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

<input type="checkbox"/>

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- 171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksrelevante elementen de stielgetrokken... / trap naar een woonkelder ontbreekt

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

OPMERKINGEN EN DOM-ONTOEKEN

Opmerkingen:

- De randaire functies / knauffuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een kanaal zijn ondergebracht met een plafondboogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als ontbrekend beschouwd.

Technisch verslag

3 categorieën gebreken

1

Categorie 1

Kleine gebreken

2

Categorie 2

Ernstige gebreken en
geen direct gevaar

3

Categorie 3

Ernstige gebreken en
wél direct gevaar of
mensonwaardig



Begrippen



Conform

= geen gebreken cat. 2 of 3

- < 7 gebreken cat. 1
- Conformiteitsattest



Onbewoonbaar

= gebrek(en) cat. 3

- Strafbaar
- Snelherstel
- Herhuisvesting
- Heffing



Ongeschikt

= gebrek(en) in cat. 2 of 3

- Verhuren is strafbaar
- Heffing



Onbewoonbaar

= ongeschikt





De woning- kwaliteitsvereisten

Jeroen Van Pottelberge
Agentschap Wonen in Vlaanderen

De woningkwaliteitsvereisten

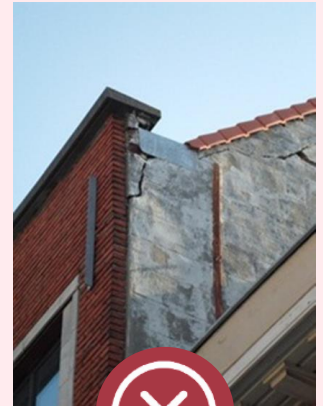
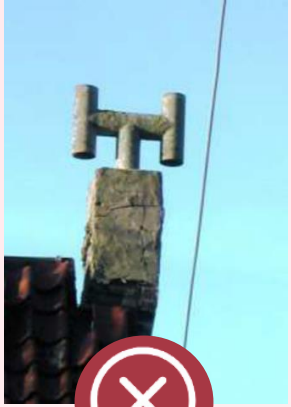
Minimum

- **woonlokalen:** minstens 4 m²
- **plafond** min. 2,20 m hoog (met afwijking voor hellende daken)
- minimum voor **woning:** 18 m² (kamer : 12 m²)

Indien kleiner dan minimum

= **gebrek** categorie 2, dus ongeschikt

Stabiliteit



Elektriciteit

Veiligheid

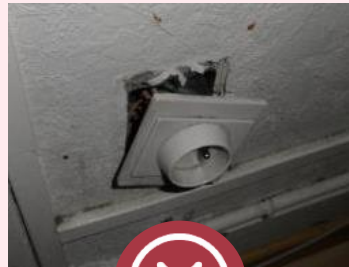
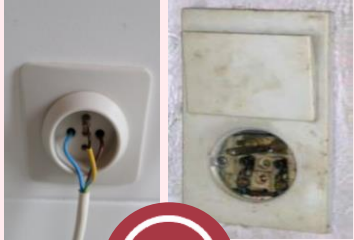
- Geen elektrische delen onder spanning aanraakbaar
- Toegankelijke **hoofdschakelaar**
- Toegankelijke **zekeringenkast**, voorzien van verliesstroomschakelaar(s)

Vereisten

- Minimaal 1 **stopcontact** in elke leef- en **slaapkamer**
- Minimaal 2 vrije en gearde **stopcontacten** in de **keuken**
- Een **lichtpunt** in elk woon- en sanitair lokaal



Elektriciteit



Vochtige lokalen

- **Geen elektrische toestellen** boven of in de onmiddellijke omgeving van bad of douche
- De verlichting dient **spatwaterdicht** te zijn of te werken op zeer lage spanning



Sanitair

Toilet

- Inpandig / vorstvrij
- Afgesloten van woonkamer of keuken
- Waterspoeling

Badkamer

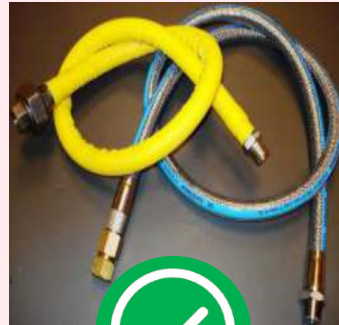
- Aangesloten op afvoerleiding
- Geurafsnijder
- Wasbak, bad of douche voorzien van koud en warm water
- Vorstvrij / verwarmbaar



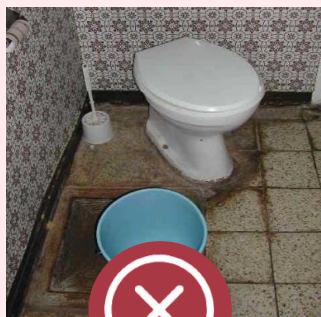
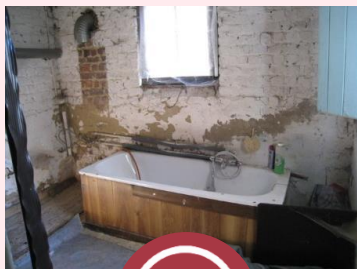
Veilig installaties



Oranje darm enkel bij
komforen



Sanitair



Keuken

Kooktoestel

- Aanwezig
- Of plaats en aansluiting aanwezig

Gootsteen

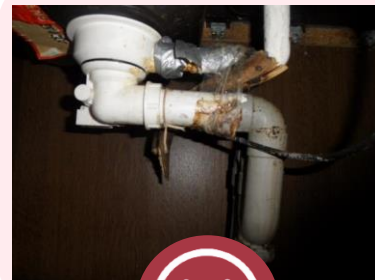
- Aangesloten op afvoerleiding
- Geurafsluiter
- Koud en warm water
- Drinkbaar (evt. attest putwater)

Hoofdkraan water

- Altijd bereikbaar voor bewoner



Keuken



Verwarming

Leefruimte: vast verwarmingstoestel

- vast verbonden met de woning
- in staat om de ruimtetemperatuur gevoelig te verhogen.
- in overeenstemming is met de ruimte
- door bewoner eigenhandig te regelen
- (ook de keuken en badkamer moeten verwarmbaar zijn)

Verluchting

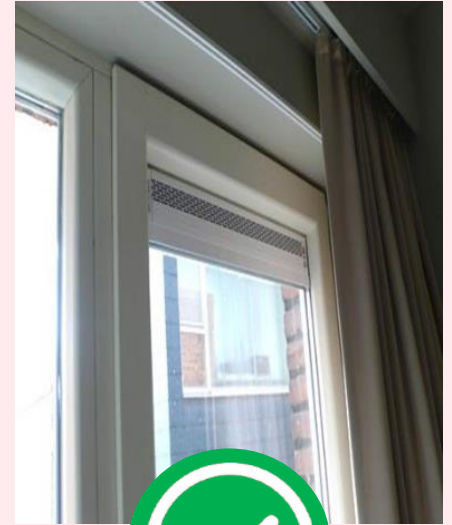
Verluchting / Ventilatie

- Aanvoer én afvoer van lucht

In alle woonlokalen (ook in badkamer en toilet)

- Opendgaande ramen (of)
- Verluchttingsroosters (of)
- Ventilatiesysteem
- Niet hebben = gebrek: cat. 1 (per kamer) of cat. 2 indien in slaapkamer & leefkamer

Rechtstreeks uitmondend in de buitenlucht



Verlichting

Natuurlijk licht

= daglicht

- Noodzakelijk in woonlokalen (= leef- en slaapkamers)
- Richtnorm: totale glasoppervlakte in lokaal = $1/12$ van de netto-vloeroppervlakte lokaal

Daklichten

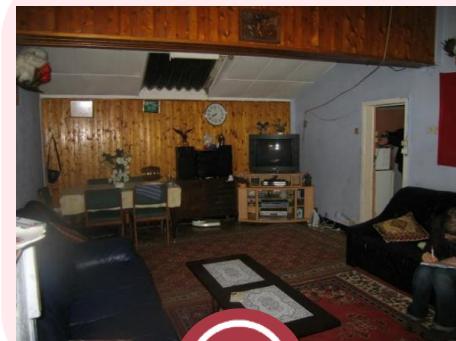
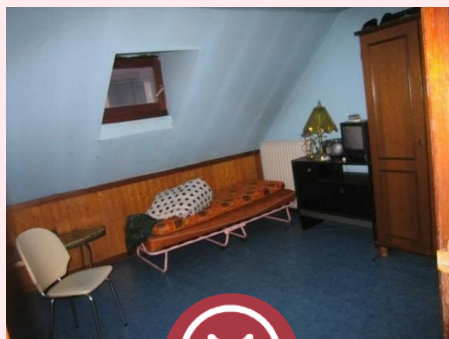
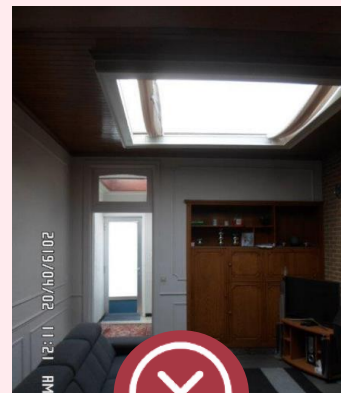
- Komen mee in aanmerking
- MAAR: Enkel dakkoepels in leefruimte is onvoldoende, er moet ook uitzicht zijn

Kelderwoningen

- plafond min. 1 m boven maaiveld



Verlichting



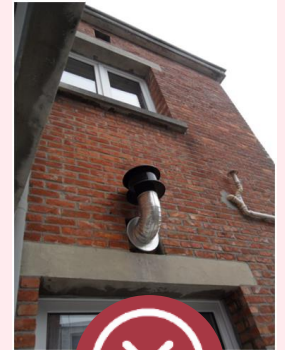
CO-gevaar

Voornaamste oorzaken

- Onvoldoende toevoer verbrandingslucht
- Slechte afvoer verbrandingsgassen
- Beschadigde toestellen /verkeerd gebruik

Belangrijk

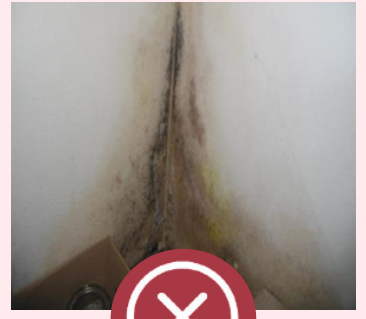
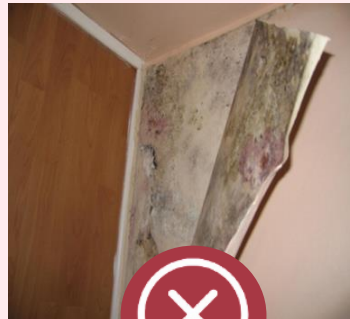
- Regelmatig onderhoud van installatie
+ juist gebruik



Vocht

Frequentste oorzaak van schade

- Schadelijk voor gezondheid van de bewoner
- Kan gequoteerd worden in categorie 1, 2 of 3



Vocht



**Condenserend
vocht**



**Insijpelend
vocht**



**Opstijgend
vocht**

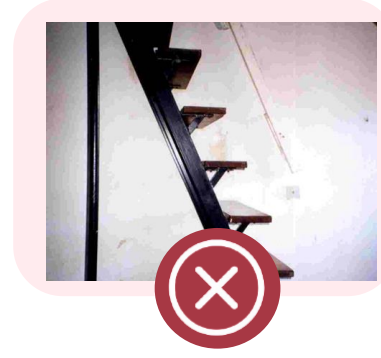
Ramen en deuren



Trappen en borstweringen

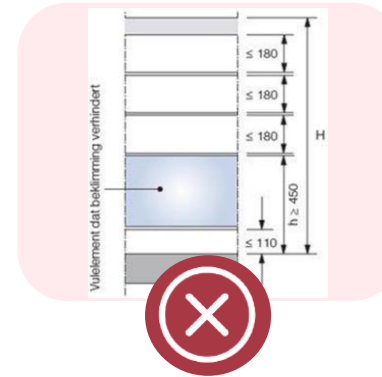
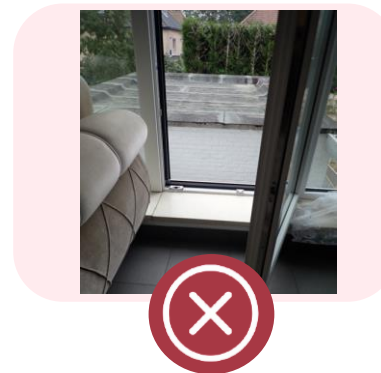
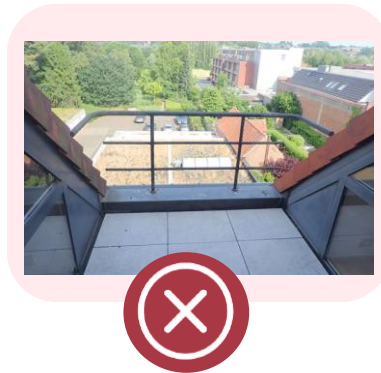
Trappen

- Veilig en stabiel
- Niet te steil
- Stevige en volledige leuning
- Ook in gemeenschappelijke delen



Borstweringen

- Stevig verankerd
- Geen grote openingen
- Niet opklimbaar
- 75 cm hoog



Rookmelder

Rookmelder

- Op elke bouwlaag
- Ook in kelder en/of op zolder
(indien technische installatie aanwezig)

Rookmelder = levensredder

Uit Britse statistieken blijkt dat:

- Een rookmelder niet alleen je leven redt; hij beperkt ook de omvang van een brand.
- Een rookmelder beperkt in 68% van de branden de brand tot de vuurhaard zelf; zonder rookmelder is dat slechts het geval in 41% van de beginnende branden.
- Een rookmelder beperkt in 98% van de gevallen de brand tot de ruimte waar hij uitbreekt, zonder rookmelder is 90 %.



MAN MET ROOKINTOXICATIE NAAR ZIEKENHUIS OVERGEBRACHT

Rookmelder redt leven bewoners brandend huis

30/06/2014 om 03:00 door PHILLIP PERGENS [Print](#) [Corrigeer](#)



De bovenverdieping zit helemaal onder het roet en de woning is onbewoonbaar verklaard.
Foto: ppp

Dakisolatie

Indien EPC

Dakisolatie OK als:

Algemene energiescore lager dan grenswaarde:

- 600 kWh/m² open bebouwing
- 550 kWh/m² halfopen bebouwing
- 450 kWh/m² gesloten bebouwing
- 400 kWh/m² appartement)

Of een feitelijk vastgestelde R-waarde van minimum 0,75 m² K/W

Indien geen EPC

- Indien geen EPC: visuele vaststelling door woningcontroleur

(Indien vaststelling niet mogelijk: eigenaar bewijs leveren of EPC opmaken)



Dubbel glas

Waar?

- In woonlokalen en badkamer

Hoe beoordeeld?

- Ontbreekt in 1 lokaal : categorie 1
- Ontbreekt in meer dan 1 lokaal : categorie 2

Technisch handboek

Technisch handboek woningkwaliteit

Welkom!

U bent hier: Welkom!

Welkom bij het technisch handboek woningkwaliteit.

Versie vrijdag 18 december 2020 11:41

Kies een technisch verslag

-  Zelfstandige woningen (Z)
-  Niet zelfstandige woningen (K)
-  Niet zelfstandige woningen seizoenarbeiders (S)

vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm

Technische fiches

Rookmeldersverplichting

technische fiche



Vlaanderen
is wonen

Een rookmelder is een apparaat dat alarm slaat na detectie van rookdeeltjes die kunnen wijzen op een (beginnende) brand.

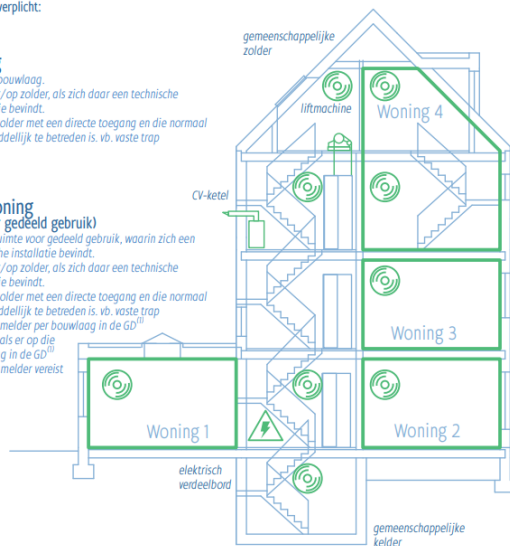
Een rookmelder is verplicht:

In de woning

- Op elke bouwlaag.
- In kelder/op zolder, als zich daar een technische installatie bevindt.
- kelder/zolder met een directe toegang en die normaal en onmiddellijk te betreden is, v.b. vaste trap

Buiten de woning (in ruimten voor gedeeld gebruik)

- In elke ruimte voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt.
- In kelder/op zolder, als zich daar een technische installatie bevindt.
- kelder/zolder met een directe toegang en die normaal en onmiddellijk te betreden is, v.b. vaste trap
- Één rookmelder per bouwlaag in de GD¹⁾ volstaat als er op die bouwlaag in de GD¹⁾ een rookmelder vereist is.



vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/nieuws/technische-fiches-woningkwaliteit-beschikbaar



maldegem

Niet-conforme woning verhuren?

Ongeschikt of onbewoonbaar verklaard door de burgemeester

- Kan na klacht huurder
- Leidt tot werken
- Niets ondernemen = heffing!

Strafbaar!

- Verder verhuren, opnieuw verhuren
- Te huur stellen



Het conformiteits- attest: gevolgen

Sophie Vandousselaere

Stafmedewerker veiligheid gemeente Maldegem

Gevolgen van verplicht conformiteitsattest

Voordelen van conformiteitsattest

- De huurder weet, op basis van het conformiteitsattest, dat de woning **voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen**. De woning vertoont geen veiligheids- of gezondheidsrisico's.
- Bij betwisting tijdens de huurperiode heeft de verhuurder een **garantie** dat zijn **woning conform** was op het moment dat het conformiteitsattest werd uitgereikt.

Meer
kwalitatieve
huurwoningen

Betere
verstandhouding
met eigenaar-
verhuurder

Betere
begeleiding over
renovatie-advies
(eigenaar-verhuurder)

Betere begeleiding
bij aanvragen
huurpremie en -
subsidie





Het conformiteits-attest op het grondgebied van Maldegem

Sophie Vandousselaere

Stafmedewerker veiligheid gemeente Maldegem

Verordening Maldegem



Doel

Proactief woonbeleid
en verhogen kwaliteit
woonpatrimonium



Verordening

Actief vanaf
1 juni 2024



Patrimonium

11 440
woongelegenheden in
Maldegem, waarvan
8531 ouder dan 25 jaar



Schatting huurbestand

3329
huurwoningen

Verordening Maldegem

Gemaakte keuzes gemeentebestuur

- **Nieuwe** verhuringen
- Woningen van **25 jaar of ouder**
- **Geldigheidsduur** attest- standaard 10 jaar
- **Kostprijs:** €100 (eerste conformiteitsonderzoek)
 - Is een hercontrole nodig? Administratieve kost van €200/ onderzoek
 - Jaarlijkse indexering
 - Te betalen bij aanvraag

Overzicht procedure

Vorbereiding

Vorbereiden op de woningcontrole

-

Doe de zelfcheck

1

Briefwisseling

Met datum waarop de controle zal plaatsvinden

2

3

Resultaat technisch verslag

- **Conformiteit:** afleveren attest
- **Geen conformiteit:** informeren van eigenaar i.f.v. bekomen herstel (conformiteit)

Indien nodig: opstart waarschuwingsprocedure of procedure ongeschikt-/onbewoonbaarheid (adviesvraag Wonen in Vlaanderen)

5

Aanvraag

Online indienen via de website van de gemeente of via afspraak bij het woon-energieloket

<https://www.maldegem.be/conformiteitsattest>

Betaling bij aanvraag + contactgegevens van :

- aanvrager (eigenaar/verhuurder)
- bewoner (indien aanwezig)

Uitvoering

Controle o.b.v. technisch verslag

4



Woon- en energieloket

Vragen? Kom langs bij het woon- en energieloket



LDC Oud St. Jozef

Mevrouw Courtmanslaan 92, 9990 Maldegem

Woensdag: van 14.00 tot 17.00 uur

Donderdag van 9.00 tot 12.00 uur

Op afspraak: woonenenergieloket@maldegem.be

Alle informatie: maldegem.be/woon-en-energieloket



Bij wie kom ik terecht?

Vicky Roegiers

09 216 77 82

04 87 75 36 28

maldegem@wooneco.be



A person in a white shirt is seen from the back, raising their right hand in a meeting room. In the background, another person in a dark suit is visible, and a whiteboard with colorful sticky notes is partially seen. A laptop is open in the foreground, displaying a grid-like interface. The overall scene suggests a public consultation or a meeting where questions and concerns are being addressed.

Vragen en bedenkingen publiek



maldegem.be