

CONFORMITEITSONDERZOEK

Het conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd door een erkende controleur van Wonen Vlaanderen. De controleur werkt volgens een kwaliteitshandboek.

1. BEREKENEN VAN DE OPPERVLAKTES

Elke woning dient te beschikken over een minimumoppervlakte per persoon. Deze minimumoppervlakte wordt gemeten door een opstelling van de aanwezige woon-, kook- en slaapruidten.

Deze verschilt echter per gemeente.

Minimum oppervlaktes per gemeente:

- Regio Brugge: **min. 33m²**, er is 1 uitzondering:
Bij een woning met een totale netto vloeroppervlakte van de woonlokale kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m², mits een plafondhoogte van minstens 220 cm;
- Regio Blanckenberge/ Zuienkerke: **min. 20 m²**;
- Alle andere regio's: **min. 18 m²**.

Minimum oppervlaktes als SVK:

- Slaapkamer 1 persoon: **min. 6.5 m²**;
- Slaapkamer 2 personen: **min.10 m²**.

2. WOONLOKALEN

Wat telt mee als woonlokaal:

- Leefruimte
- Keuken
- Slaapkamer

Wat telt **niet** mee als woonlokaal:

- badkamer
- toilet
- gang
- berging
- tuin/ terras

3. PLAFONDHOOGTE

De vereiste plafondhoogtes waarmee de controleur rekening houdt:

- Brugge: **min. 2.20m** ;
- Blankenberge/ Zuienkerke: **min. 2.40 m**;
- Beernem/ Dudzele/ Oostkamp/ Zedelgem/ De Haan/ Wenduine: **min. 2.20 m**;
- Sanitaire en keukenfuncties: **min. 1.80 m**.

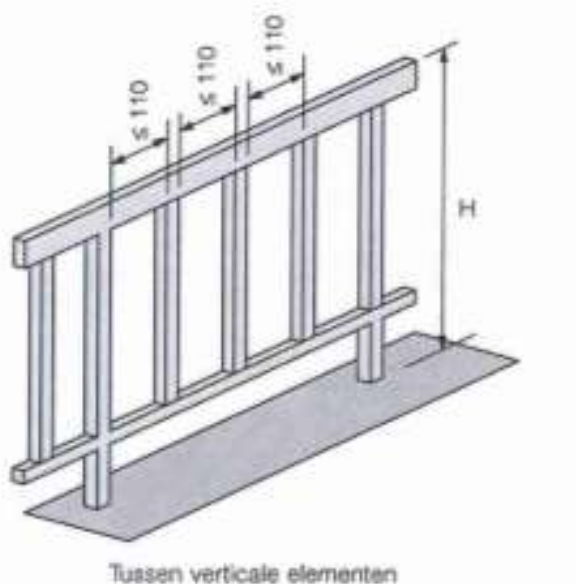
4. TRAPLEUNING EN OVERLOOP

De trapleuning moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, dit zowel in de woning als in de gemene delen in een meergezinswoning.

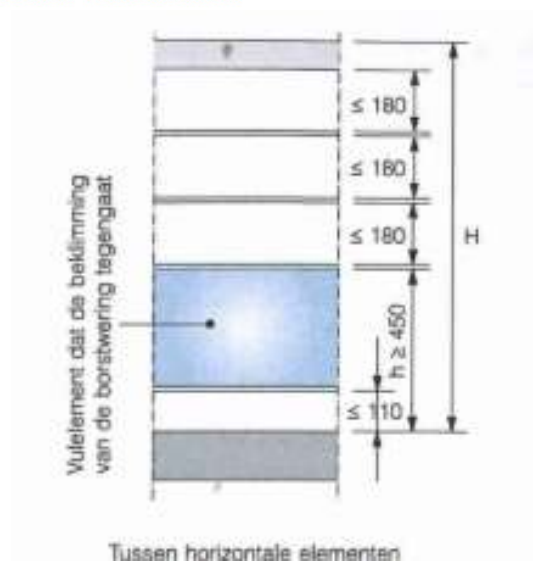
De hoogte moet minimum **75 cm** zijn en stevig bevestigd.

De afstand tussen de spijlen is ook belangrijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verticale en horizontale spijlen, en dit telkens met de volgende eisen:

- Verticale spijlen: max. **11cm** tussenruimte



- Horizontale spijlen: voor de eerste **45cm** hoogte moet een borstwering voorzien zijn, waar men niet door een open ruimte kan vallen, vanaf **45cm** is de maximale afstand tussen de spijlen **18cm**.

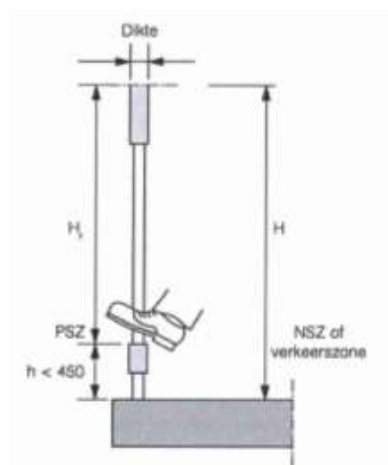


Als er een trap is naar een kelder of zolder, dan moet er ook een leuning voorzien zijn.

5. BORSTWERING AAN TERRASSEN

De hoogte hangt af van de dikte van de borstwering.

Een borstwering tussen de 1cm en 4cm dikte, moet een hoogte van min. 110cm hebben. Een borstwering vanaf 5cm dikte moet een hoogte hebben van min. 90cm



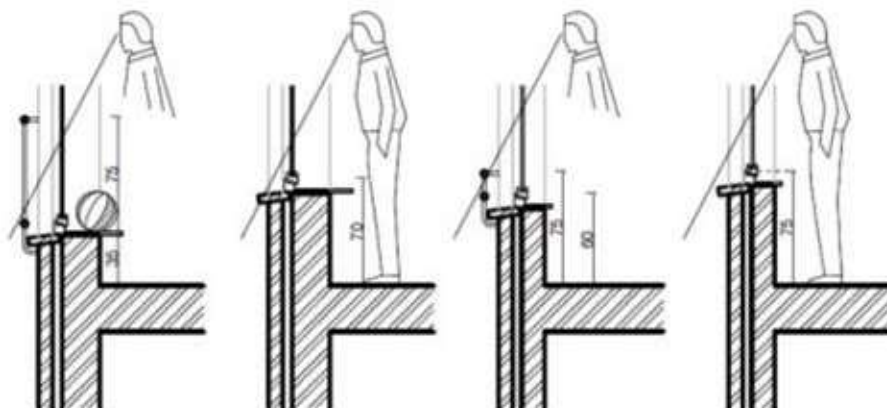
Kan men via het raam een plat dak betreden, dan moet op de dakrand borstwering aanwezig zijn volgens dezelfde richtlijnen.

6. BORSTWERING AAN RAMEN

De minimale hoogte van een veilige borstwering bedraagt 75cm. Dit wordt gemeten vanaf de onderkant van het raamkozijn.

Is de borstwering niet hoog genoeg dan zal er iets van valbeveiliging moeten voorzien worden. (Plexiglas, gelaagd glas aan de buitenkant, verticale spijlen,...)

De borstwering moet stevig bevestigd zijn



De minimale hoogte van **75cm** wordt in de komende jaren opgetrokken naar 110cm door Wonen Vlaanderen.

7. VERLUCHTING EN VENTILATIE

In elk woonlokaal en in elke sanitaire functie is minstens één van de twee volgende mogelijkheden tot verluchten aanwezig:

- Minstens één raam in de betrokken ruimte kan opengezet worden (draai- of kipstand), zodat voldoende verse buitenlucht kan binnenkomen;
- Er is een verluchttingsrooster in de betrokken ruimte waarlangs voldoende verse buitenlucht binnenkomt of waarlangs de vervuilde of vochtige lucht wordt afgevoerd.

Ventileren is niet hetzelfde als verluchten.

Ventileren is voortdurend verversen van de binnenlucht.

Sinds 2006 is ventilatie verplicht in alle nieuwbouwwoningen en bepaalde renovaties (zie website VEA), waarbij vier systemen van ventilatie toegelaten zijn:

- Systeem A: natuurlijke toevoer van verse lucht en natuurlijke afvoer van vervuilde lucht, via roosters en/ of kokers;
- Systeem B: mechanische toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van vervuilde lucht;
- Systeem C: natuurlijke toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van vervuilde lucht;

- **Systeem D:** mechanische toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van vervuilde lucht.

Een verluchttingsrooster in de deur is onvoldoende! Dit zowel voor de badkamer als het toilet.

8. STOPCONTACTEN EN LICHTSCHAKELAARS

Per woonlokaal voorziet men voldoende stopcontacten en liefst geaard. Voor de badkamer en de keuken is een aarding vereist.

- **Badkamer:**
 - de geaarde stopcontacten en lichtschaakelaars moeten min. 60cm van bad of douche geplaatst worden. Indien het niet zo is moeten deze verwijderd worden.
 - de wasmachine moet min. 60cm van bad of douche staan.
 - de verlichting moet spatwaterdicht zijn (IPX4).
- **Keuken:**
 - Min. 2 vrije geaarde stopcontacten.

Alle afdekplaten rond schakelaars en stopcontacten dienen geplaatst te zijn.

9. ISOLATIE

Een goede isolatie zorgt voor een betere EPC-waarde. Hoe lager de EPC-waarde, hoe zuiniger de woning.

Zowel huizen als appartementen moeten aan de normen voldoen, ook al bevindt het appartement zich niet op de bovenste verdieping.

- Minimum R-waarde voor daken kleiner dan 16m²: 0.75m²K/W
Lager = gebrek in cat. I
- Minimum R-waarde voor daken vanaf 16m²: 0.75m²K/W
Lager = gebrek in cat. II

10. ROOKMELDER

Per bouwlaag is er een rookmelder vereist, dit zowel in de gemene delen als in de woning.

Indien een kelder/ zolder aanwezig is, moet ook daar een rookmelder geplaatst zijn.

De rookmelders worden aan het plafond gehangen, tenzij dit echt niet mogelijk is.

Het moet min. 30cm van de muur geplaatst zijn en liefst in een neutrale ruimte zoals: de gang

11. DUBBELE BEGLAZING

Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing.

12. ELEKTRICITEIT

Een geldig keuringsattest zonder gebreken moet worden voorgelegd.

(max. 5 jaar oud)

De zekeringskast moet afgesloten zijn met een deur en alle afdekplaatjes moeten aanwezig zijn.

Er mogen geen losse draden aanwezig zijn, ook al zijn die afgesloten. Dit zorgt voor onbewoonbaarverklaring van de woning/ gebouw.

13. BEL EN BRIEVENBUS

Een bel en brievenbus per wooneenheid is verplicht.

Een conformiteitsonderzoek wordt pas aangevraagd als de woning volledig af is:

d.w.z. alle verbouwingswerken, alle aanpassingen en alle nodige eisen dienen toegepast te zijn.

De woning moet verhuurklaar en instapklaar zijn.