





Infoavond Tiel

23 november 2016

1. IGS Wonen Regio Tiel

2. Dakisolatie - & Rookmelders – eisen

3. Woonkwaliteit

- a) Wettelijk kader
- b) Het Technisch verslag in de praktijk
- c) Rode lichten
- d) Praktische voorbeelden: fotoreportage



Infoavond Tiel

23 november 2016

4. Premies & Financiering

- Netbeheerder
- Overheid: Belastingvermindering
- Sociale Dakisolatie
- Vlaamse Energielening

5. Het vooronderzoek van de Woonwinkel

6. Zorgeloos verhuren via het RSVK



‘WONEN REGIO TIELT i.s.’

- Opstart: 1 mei 2009
- Partners:
 - Vlaamse Regering
 - Deelnemende gemeenten
 - Provincie West – Vlaanderen (2009-2012)

**DENTERGEM, MEULEBEKE, PITTEM
TIELT, RUISELEDE, WINGENE**



Centrale projectploeg

- Woonwinkelmedewerker: **Nathalie David**
- Loketmedewerker Wingene: **Jerry Maeseele**
- Doelgroepcoördinator: **Joline Snauwaert**
- Technisch adviseur: **Youri Samyn**
- Coördinator: **Jürgen Vierstraete**



Zitdagen



DENTERGEM
GEMEENTEHUIS
woensdag van
8u15 tot 12u



TIELT STADHUIS
donderdag van
9u tot 12u en
van 14u tot 18u



MEULEBEKE
GEMEENTEHUIS
dinsdag van
8u15 tot 12u



WINGENE
GEMEENTEHUIS
woensdag van
13u tot 17u



RUISELEDE
OCMW
vrijdag van
8u30 tot 11u30



PITTEM
GEMEENTEHUIS
iedere dinsdag
van 13u30 tot
17u



Website; het digitaal loket

www.wonen-regio-tielt.be

[Home](#) | [Contact & openingsuren](#) | [Wie zijn we?](#) | [Beleid](#) |



[Woonwinkel](#) [Premies](#) [Kwaliteit](#) [Huren/Verhuren](#) [Sociaal huren](#) [Energie](#)

[Welkom](#)
[Nieuws](#)
[Contact & openingsuren](#)
[Wie zijn we?](#)
[Nieuwsbrief](#)
[nuttige links](#)

LAATSTE NIEUWS:
01/08/2013 Huurdatabank Augustus
09/07/2013 Nieuwsbrief Juli - Augustus 2013
25/06/2013 De Mandel: Sociale Koopwoningen te Meulebeke en Ruiselede beschikbaar !!!


WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBAARE WONING VOOR IEDEREEN
Subsidiepartner

[Dentergem](#)
[Meulebeke](#)
[Pittem](#)
[Ruiselede](#)
[Tielt](#)
[Wingene](#)
[Wonen-Vlaanderen](#)

WELKOM

Welkom op de website van de intergemeentelijke samenwerking 'Wonen Regio Tiel'. Dit project is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Dentergem, Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene.



De 4 Pijlers van onze werking

Het loket = De Woonwinkel

Eerstelijnsadvies voor alle woonvragen

Thema's:

- ✓ Premies, Vlaamse Energielening
- ✓ Energie, groepsaankoop, V-test
- ✓ Woonnood, Sociale woningen
- ✓ Huren/Verhuren, woonkwaliteit
- ✓ ...





Begeleiding op maat

Tweedelijns hulp op maat van de klant

Thema's:

- ✓ (dringende) woonnood
- ✓ Inschrijving sociale woning
- ✓ Huurconflicten
- ✓ Proef-Wonen
- ✓ Begeleiding bij complexere woonvragen
- ✓ Sensibiliseringsacties voor specifieke doelgroepen





Technisch Advies

Objectieve vaststelling van de woonkwaliteit

Bemiddeling met oog op kwaliteitsverbetering

Thema's:

- ✓ Huren/verhuren
- ✓ Tweede verblijven/leegstand
- ✓ Bezettingsnorm berekenen
- ✓ Advies aan stedenbouw bij kamerwoningen, functiewijzigingen



Beleidsondersteuning

Adviesverlening aan de deelnemende schepencolleges

Thema's:

- ✓ Toewijzingsreglementen
- ✓ Activeringsbeleid: heffingen, procedures
- ✓ Opvolgen decretale verplichtingen
- ✓ Inspelen op actuele/toekomstige tendensen
- ✓ ...





Infoavond Tiel

23 november 2016

1. IGS Wonen Regio Tiel

2. Dakisolatie - & Rookmelders – eisen

3. Woonkwaliteit

- a) Wettelijk kader
- b) Het Technisch verslag in de praktijk
- c) Rode lichten
- d) Praktische voorbeelden: fotoreportage

Dakisolatie

Dakisolatielenorm geldt voor alle zelfstandige woningen

Wonen Vlaanderen – woningkwaliteit

min R-waarde = $0,75 \text{ m}^2 \text{K/W}$

+/- 3 a 4 cm dikte
(glaswol)

*daken kleiner dan 2 m^2
tellen niet mee*

Minimum
isolatiewaarde

Eandis - premie

eindfactuur 2017

min R-waarde = $4,5 \text{ m}^2 \text{K/W}$
+/- 18 cm dikte
($\text{€}3/\text{m}^2$ * of $\text{€}6/\text{m}^2$)

eindfactuur 2016

min R-waarde = $3,5 \text{ m}^2 \text{K/W}$
+/- 14 cm dikte
($\text{€}3/\text{m}^2$ * of $\text{€}6/\text{m}^2$)

* ZELF PLAATSEN VAN ISOLATIE



Dakisolatie

Niet isoleren van een appartementsgebouw heeft gevolg voor alle appartementen. Ook voor het appartement op het gelijkvloers!

Gefaseerde invoer met strafpunten

01/01/2015 – 31/12/2017

01/01/2018 – 31/12/2019

Vanaf 01/01/2020

R-waarde $< 0,75\text{m}^2\text{K/W}$	
$2\text{m}^2 < \text{dak} < 16\text{m}^2$	$\text{dak} > 16\text{m}^2$
1 strafpunten	3 strafpunten
3 strafpunten	9 strafpunten
9 strafpunten	15 strafpunten

! ONGESCHIKT !



Dubbelglasnorm

VANAF 2020 INVOERING DUBBELGLASNORM

Van 01/01/2020 –
tot 31/12/2022

Vanaf 01/01/2023

1 raam met enkel glas	meer dan 1 raam met enkel glas
<i>3 strafpunten</i>	<i>9 strafpunten</i>
<i>9 strafpunten</i>	<i>15 strafpunten</i>

! ONGESCHIKT !



Rookmelders

Installatie van rookmelders verplicht vanaf 01/01/2013 voor :

- ✓ Verhuur : alle woningen waarvoor vanaf 01/01/2013 een nieuw huurcontract wordt afgesloten

Voor bestaande huurcontracten van een private huurwoning geldt een gefaseerde invoer:

Bouwjaar – 1945 => **vanaf 01/01/2016 verplichte rookmelder**

Bouwjaar 1945 - => **vanaf 01/01/2019 verplichte rookmelder**



Rookmelders

De eigenaar staat in voor de plaatsing van de rookmelder, de huurder staat in voor het onderhoud (vervangen batterij)

Geen strafpunten voor het ontbreken van een rookmelder

MAAR

een conformiteitsattest wordt wel geweigerd

Rookmelders

Op iedere bouwlaag van de woning en/of appartement
van de zolder tot de kelder (behalve gemene delen)

Aanbevolen plaatsen van installatie :

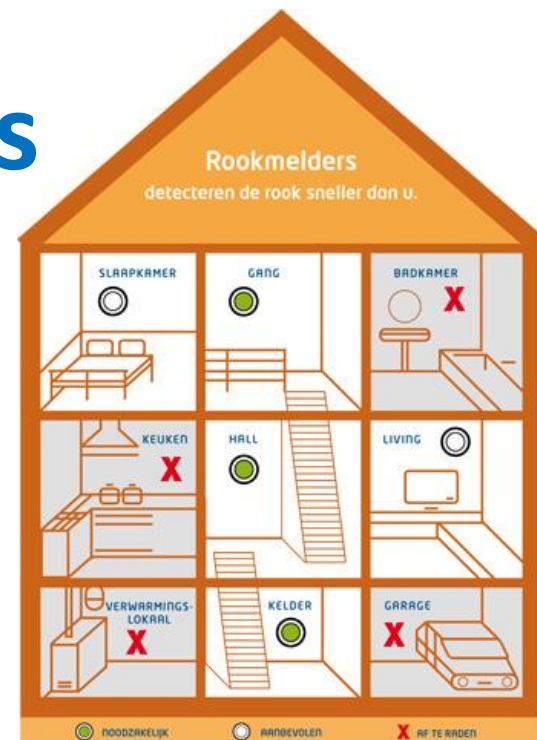
- In de traphal
- Op de overloop naar de slaapkamers
- In de slaapkamers en de leefkamers

Af te raden plaatsen

- In ruimtes waar er rook, stoom of stof aanwezig is (net buiten de ruimte is dan weer wel aan te raden!)
- Nabij een open raam, ventilatieopening of daar waar er meer warmte is dan in de rest van het lokaal.
- Voor de deur van de keuken of badkamer

Locatie in de ruimte

- Bij voorkeur tegen het plafond, idealiter in het midden van het plafond
- Niet dichterbij dan 30cm van de muur





Infoavond Tiel

23 november 2016

3. Woonkwaliteit

- a) Wettelijk kader
- b) Het Technisch verslag in de praktijk
- c) Rode lichten
- d) Praktische voorbeelden: fotoreportage



Het wettelijk kader

- **De Belgische grondwet**

artikel 23:

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”



Het wettelijk kader

- **De Vlaamse Wooncode (juli 1997)**

artikel 3 van het Decreet op de Vlaamse Wooncode:

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”



Het wettelijk kader

- **Woninghuurwet** (en het bijhorende Koninklijk Besluit)
- *Art.2 bepaalt dat elke hoofdverblijfplaats bij het begin van de huur VEILIG, GEZOND en BEWOONBAAR moet zijn.*

Zoniet heeft de huurder de keuze:

- *De uitvoering van de werken eisen*
- *De ontbinding van de huurovereenkomst vragen*

! *Uiteraard moet de verhuurder ook tijdens de huurperiode de nodige herstellingen uitvoeren.*



Het technisch verslag in de praktijk





Enkele Basisbegrippen

- Wat is een woning?
 - *Elk onroerend goed of deel ervan hoofdzakelijk bestemd voor **huisvesting** gezin of alleenstaande*
 - 2 types van woningen:
 - *Zelfstandige woning: 3 functies (keuken, bad of douche en toilet) in de woning aanwezig*
 - *Niet – zelfstandige woning: minstens 1 functie niet in de woning + gemeenschappelijk voorzien*



Enkele Basisbegrippen

- Wat is een “slechte” woning?

Een woning die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsvereisten voorzien in art. 5 van de Vlaamse Wooncode

- *Absolute minimumnormen*
- *Voor alle bestaande woningen*
- *Geen grote luxe, maar veilige en gezonde woningen met basiscomfort!*



Enkele Basisbegrippen

- 2 begrippen:
 - Een ongeschikte woning
 - = meer dan 14 strafpunten op het 'technisch verslag'
 - Een onbewoonbare woning
 - = veiligheids- of gezondheidsrisico's, beschreven in 'omstandig verslag'



Het technisch verslag

- Checklist van gebreken, gekoppeld aan strafpunten
- 4 categorieën:

Categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

- 15 punten = ongeschikt

Technisch verslag

Omhuysel en binnenstructuur van gebouw

De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

- | | | | | |
|----|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 11 | aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen | ernstig / zeer ernstig | ☐ | ☐ |
| 12 | buitendakse schouw onstabiel / ... | | ☐ | ☐ |

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

- | | | | | |
|----|--|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 21 | vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen | ernstig / zeer ernstig | ☐ | ☒ |
|----|--|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|

VOCHTSCHADE

- | | | | | |
|----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 26 | vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) | | ☐ | ☐ |
| | | niet algemeen/algemeen | ☐ | ☐ |

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

- | | | | | |
|----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 31 | vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen | ernstig / zeer ernstig | ☐ | ☐ |
|----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|

VOCHTSCHADE

- | | | | | |
|----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 36 | vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) | | ☐ | ☐ |
| | | niet algemeen/algemeen | ☐ | ☐ |

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

- | | | | | |
|----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 41 | onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur | ernstig / zeer ernstig | ☐ | ☐ |
|----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|



Technische installatie gebouw

TECHNISCHE INSTALLATIES

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

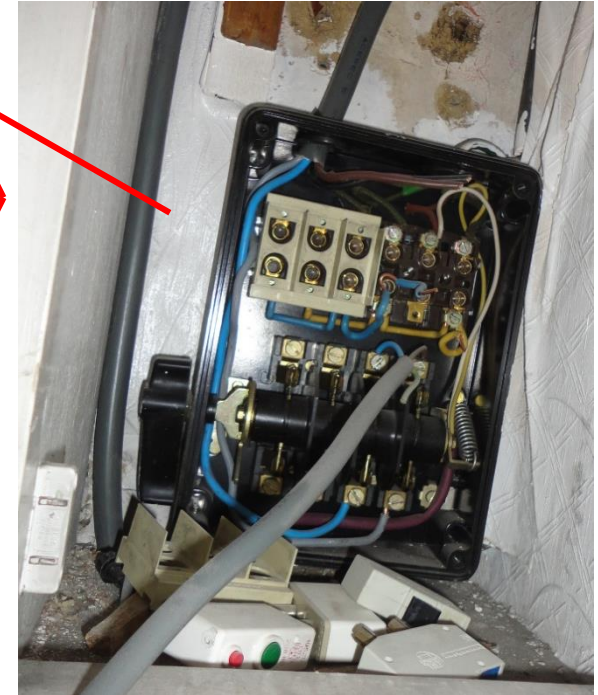
6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

71 hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15



- Zekering kast zonder zekeringen
- Delen onder spanning aanraakbaar
- geen verliesstroomschakelaar



Opstapeling meerdere gasflessen binnen in de woning



Niet waterdichte lamp aanraakbaar vanuit de douche

Omhuysel van de woning

OMHULSEL VAN DE WONING

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

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

VOCHTSCHADE

- | | | | | |
|-----|--|---|--------------------------|--------------------------|
| 101 | insijpelend vocht | plaatselijk / op verschillende plaatsen | ☐ | ☐ |
| 102 | condenserend vocht met schimmelvorming | niet algemeen/algemeen | ☐ | ☐ |

AFWERKING van de bovenste plafonds

- | | | | | |
|-----|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 103 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | beperkt / ernstig | ☐ | ☐ |
|-----|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

- | | | | | |
|-----|--|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 111 | opstijgend vocht | niet algemeen / algemeen | ☐ | ☒ |
| 112 | doorslaand vocht | niet algemeen / algemeen | ☒ | ☐ |
| 113 | condenserend vocht met schimmelvorming | niet algemeen / algemeen | ☐ | ☒ |

AFWERKING van de buitenmuren

- | | | | | |
|-----|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 114 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | beperkt / ernstig | ☐ | ☐ |
|-----|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|

12 RAMEN EN DEUREN

- | | | | | |
|-----|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 121 | ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) | niet algemeen / algemeen | ☒ | ☐ |
|-----|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|

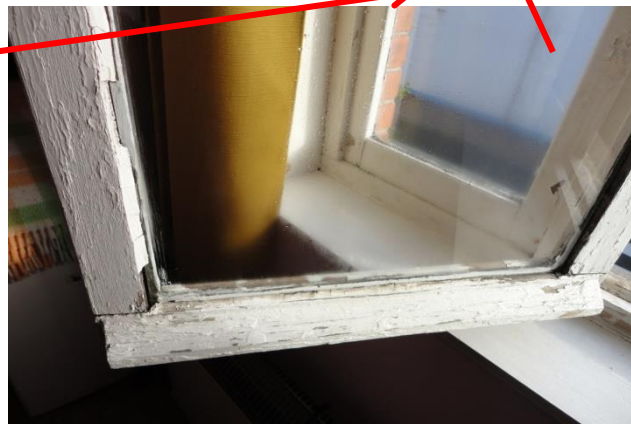
13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- | | | | | |
|-----|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 131 | vochtschade | niet algemeen / algemeen | ☐ | ☐ |
|-----|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

DEKVLOER

- | | | | | |
|-----|--|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 132 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | beperkt / ernstig | ☐ | ☒ |
|-----|--|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|



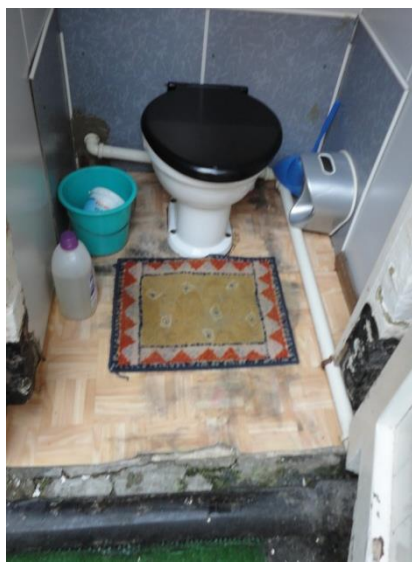
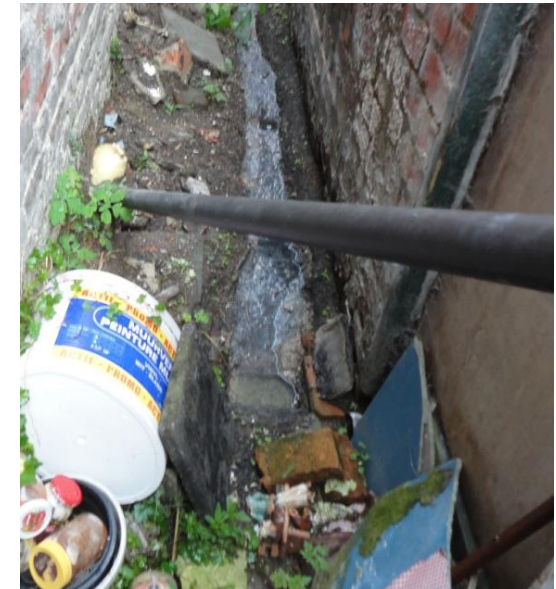
Binnenstructuur van de woning

BINNENSTRUCTUUR		categorie			
		I	II	III	IV
14 KELDER(S)		1	3	9	15
VOCHTSCHADE					
141	vochtige keldermuren/-vloer				
142	onder water / huis- of kelderzwam aanwezig				
15 BINNENWANDEN					
VOCHTSCHADE					
151	opstijgend vocht				
152	condenserend vocht met schimmelvorming			X	
AFWERKING van de binnenwanden					
153	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt				
16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning					
AFWERKING van de plafonds					
161	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt				
DEKvloeren					
162	beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt				
17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN					
171	trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) beperkt / ernstig				
172	trap naar een woonfunctie ontbreekt				

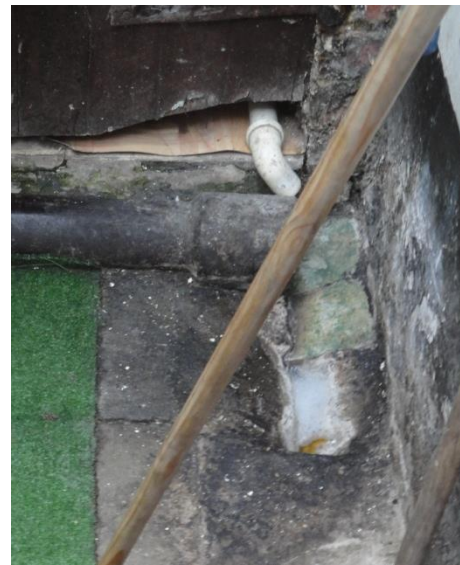


Installaties en comforteisen

		categorie			
		I	II	III	IV
		1	3	9	15
18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE					
181	lavabo met aanvoer van w arm en koud w ater (tenzij gootsteen aanw ezig met gebreken / niet aanw ezig)		X		
182	gootsteen (met aanvoer van w arm en koud w ater) met gebreken / niet aanw ezig				X
183	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van w arm en koud w ater) met gebreken / niet aanw ezig				X
184	badkamerfunctie niet verw armbaar/niet vorstvrij				
185	privé-w c (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de w oning met gebreken / niet aanw ezig				X
186	Het toilet is niet afgescheiden van w oon/keukenfunctie.				
19 ELEKTRICITEIT					
191	geen stopcontact in de functie leefkamer				
192	geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties				
193	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)				
194	in een w oonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt				
195	indicatie van een risico op elektrocutie				
20 VERWARMING					
201	de plaatsing van een vast verw armingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk (aangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt)				



-toilet niet vorstvrij opgesteld (buiten),
- geen waterspoeling.
=> toilet wordt als niet aanwezig beschouwd



Met een open riolering worden alle functies die erop aangesloten zijn als niet aanwezig beschouwd



211 ofw el: **geen** mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
 ofw el: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²
 ofw el: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
 onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties
 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

221 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer
222 er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties
223 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken
224 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer
225 er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC
226 indicatie van een risico op CO-vergiftiging

231 de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
232 de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gem. gangen, trappen...) beperkt / ernstig
233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
234 een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning
235 woning niet slotvast afsluitbaar
236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

[illegible]

Gasgeiser met open verbranding in de badkamer zonder toevoer van verbrandingslucht



**Voldoende stevige
borstwering op
een hoogte van
50cm**



Gebreken binnenin de woning en enkel voor die woning

Aantal strafpunten voor de woning



INSTALLATIES EN COMFORT EISEN

Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- | | | | | | | | | | |
|-----|---|------------------------------|--|---|--|--|--|--|---|
| 181 | lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) | met gebreken / niet aanwezig | | X | | | | | |
| 182 | gootsteen (met aanvoer van warm en koud water) | met gebreken / niet aanwezig | | | | | | | X |
| 183 | lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) | met gebreken / niet aanwezig | | | | | | | X |
| 184 | badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij | | | | | | | | |
| 185 | privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning | met gebreken / niet aanwezig | | | | | | | X |
| 186 | Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie. | | | | | | | | |

19 ELEKTRICITEIT

- | | | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 191 | geen stopcontact in de functie leefkamer | | | | | | | | |
| 192 | geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties | | | | | | | | |
| 193 | geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...) | | | | | | | | |
| 194 | in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt | | | | | | | | |
| 195 | indicatie van een risico op elektrocutie | | | | | | | | |

20 VERWARMING

- | | | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 201 | de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk (aangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt) | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|

21 LICHT

- | | | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 211 | ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning | | | | | | | | |
| | ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m² | | | | | | | | |
| | ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer | | | | | | | | |
| | onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties | | | | | | | | |
| 212 | plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld | | | | | | | | |

22 LUCHTKWALITEIT

- | | | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 221 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer | | | | | | | | |
| 222 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties | | | | | | | | |
| 223 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken | | | | | | | | |
| 224 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer | | | | | | | | |
| 225 | er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC | | | | | | | | |
| 226 | indicatie van een risico op CO-vergiftiging | | | | | | | | X |

23 TOEGANKELIJKHEID

- | | | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 231 | de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein | | | | | | | | |
| 232 | de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gem. gangen, trappen...) beperkt / ernstig | | | | | | | | |
| 233 | ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) | | | | | | | | X |
| 234 | een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning | | | | | | | | |
| 235 | woning niet slotvast afsluitbaar | | | | | | | | |
| 236 | de woning beschikt niet over een brievenbus en bel | | | | | | | | |

24 TOTALE NETTOVLOEROPPervLAKTE WOONLOKALEN

- | | | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 241 | totale nettvloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m² (Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².) | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal

I	II	III	IV
0	4	3	4

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom Ix3) + (kolom IIx9) + (kolom IVx15) =

99

+

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

39

=

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

138

EINDBEOORDELING WONING

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest gew eigerd voor de WONING.

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gew estelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren.

Opmerkingen:



Deel D: Bezettingsnorm

TOELICHTING

- D.1. Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.
Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.
Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

- D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van **8** personen (= kleinste aantal)

Berekening van de bezettingsnorm voor de woning

Netto vloeroppervlakte van de leefkamers, keuken en slaapkamers (en eventueel max 3m² voor de badkamer)

Aantal woonlokalen (leefkamers, keuken en slaapkamers (groter dan 4m²))

Het kleinste cijfer van de oppervlakte en van het aantal woonlokalen wordt genomen



ger is dan $0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$
ar uit feitelijke

ENERGETISCHE PRESTATIE		
ENERGETISCHE PRESTATIE		
91	Uit een EPC* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m²K/W Er is geen EPC* met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, maar uit feitelijke vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is (aanvinken wat van toepassing is) van 01/01/2015 tot en met 31/12/2017..... van 01/01/2018 tot en met 31/12/2019..... vanaf 01/01/2020.....	niet algemeen / algemeen niet algemeen / algemeen niet algemeen / algemeen



**Quotatie voor ontbreken van dubbel glas,
Geen quotatie voor de staat voor de toestand van de ramen**



Rode Lichten

- **Elektriciteit**

Loshangende draden en – stopcontacten

Oude installaties en zekeringenkasten

Zwaar verbruik per tappunt: elektrische vuren via een of meerdere verdeelstekkers

- **Risico op CO – gevaar**

Verbrandingstoestellen met zichtbare waakvlam in badkamer of leefruimte

- **Combinatie van verschillende gebreken**



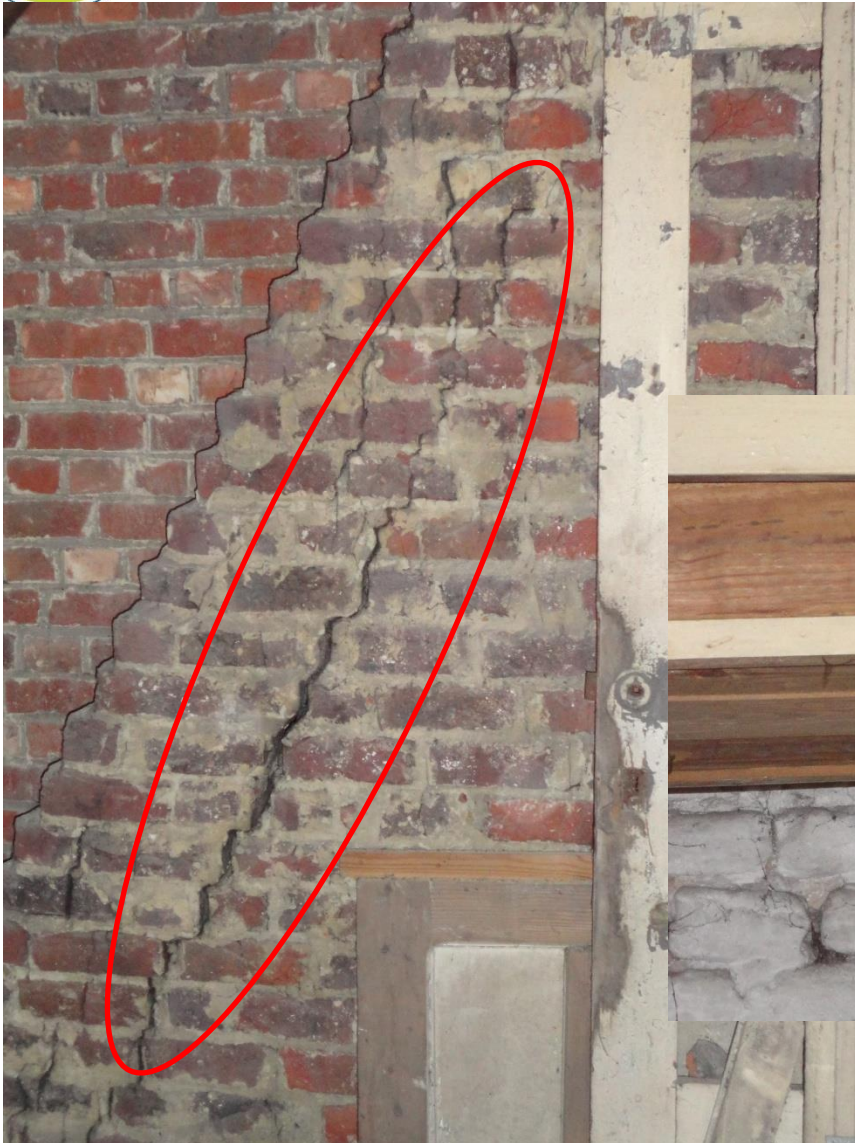
Elektriciteit



Co gevaar



CO gevaar



Daken en plafonds





Verweerde ramen en deuren

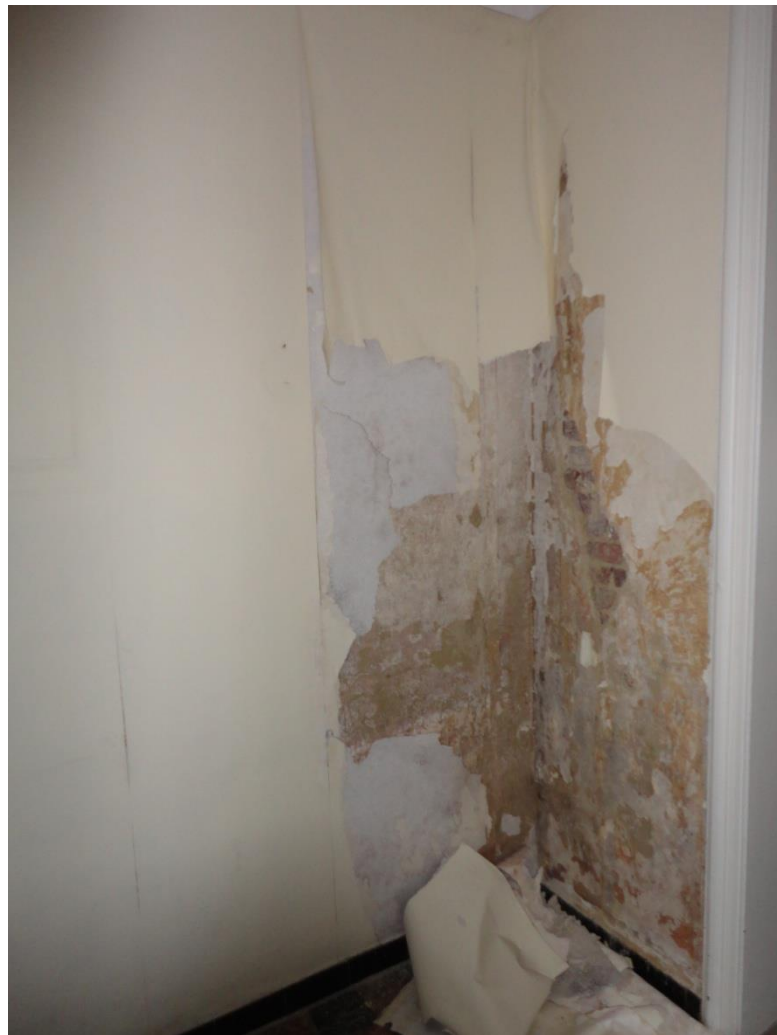


Vloeren





Muren



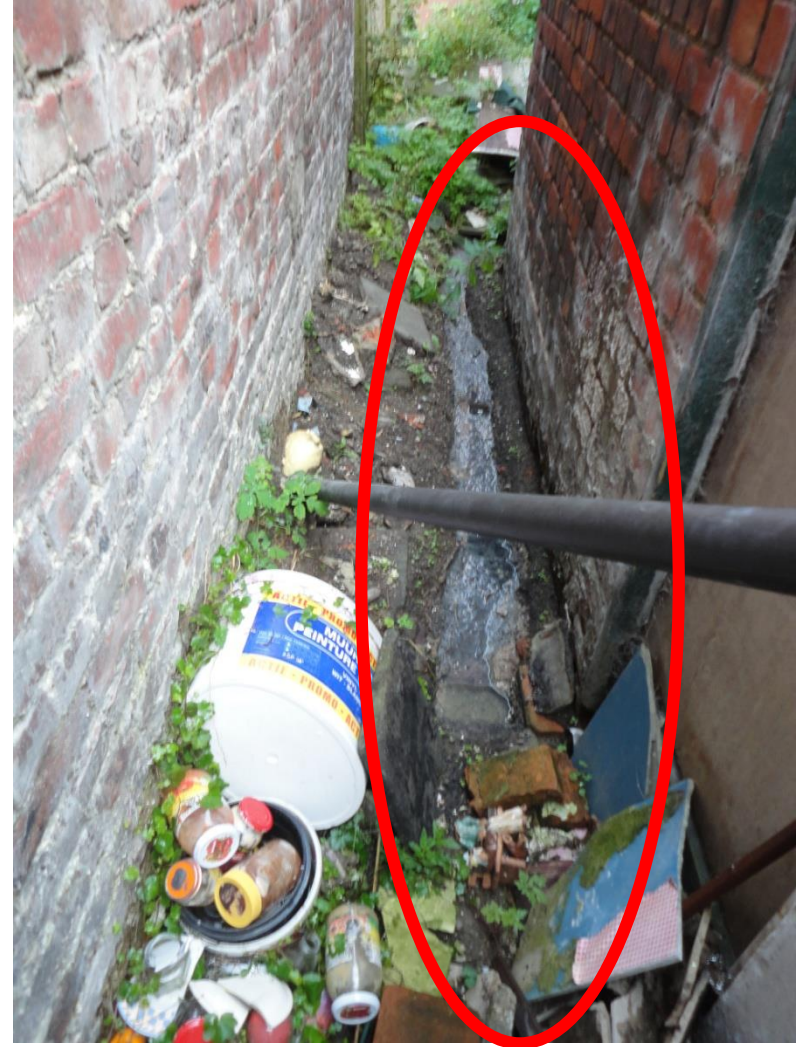
Vocht



Gevels



Sanitaire functies



Sanitaire functies



Praktische voorbeelden

Openstaande barst in de
voorgevel



3 strafpunten

Barst opgevulde



0 strafpunten

**Wasmachine in volume 2 rond
de douche**



**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Wasmachine verplaatst en
aansluitingen onbruikbaar
gemaakt**



0 strafpunten

**Delen onder spanning
aanraakbaar**



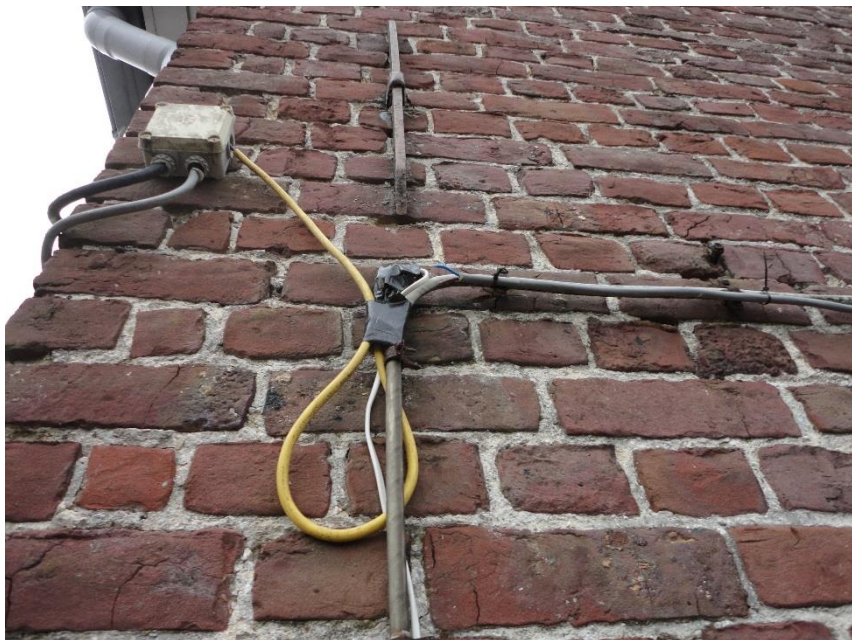
**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Aanraakbare delen
weggenomen en afgedicht**



0 strafpunten

**Oude bekabeling niet meer in
gebruik**



**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Oude bekabeling
weggenomen**



0 strafpunten

**Zwarte elastomeren slang
voor een vast ingebouwd
kookfornuis**



**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Vervangen door een metalen
slang (enkel indien een starre
leiding niet mogelijk is)**



0 strafpunten

**Zwarte elastomeren slang
voor een gaskachel**



**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Vervangen door een metalen
slang (enkel indien een starre
leiding niet mogelijk is)**



0 strafpunten

**Schade aan plafond door
insijpelend water**



3 strafpunten

**Lek hersteld en plafond
afgewerkt**



0 strafpunten

**Insijpelend vocht aan
rookkanaal**



**15 strafpunten voor CO
+ 3 strafpunten voor vocht
ONGESCHIKT**

Lek hersteld en herschilderd



0 strafpunten

Verweerde voordeur



3 strafpunten

Voordeur herschilderd



0 strafpunten

**Kelder onder water door
gebrek aan afvoer voor boiler**



3 strafpunten

(indien toevoer gas, water of elektriciteit niet
bereikbaar door hoeveelheid water + 15 voor
gas ; + 15 voor elek. ; + 3 voor water
=> ONGESCHIKT)

**Speciale pomp geplaatst voor
het op pompen van de afvoer**



0 strafpunten

**Verweerde muren en plintjes
kapot**



3 strafpunten

**Muren bepleisterd en
afgewerkt met nieuwe plintjes**



0 strafpunten

**Geen leuning aan de trap naar
de zolderverdieping**



3 strafpunten

Leuning geplaatst



0 strafpunten

Onveilige borstwering aan trapgat



9 strafpunten

Borstwering geplaatst met verticale stijlen (opklimmen onmogelijk voor kinderen)



0 strafpunten

**Geen leuning een de trap naar
de kelder (water- en
gasaansluiting in de kelder)**



3 strafpunten

Eenvoudige leuning geplaatst



0 strafpunten

Loden toevoerleiding voor het drinkwater



9 strafpunten

Toevoerleiding vervangen



0 strafpunten

Gebrekkige afvoer onder de gootsteen



9 strafpunten

Afvoerleidingen vervangen



0 strafpunten

**Te laag opengaand raam op de
eerste verdieping**



9 strafpunten

**Borstwering geplaatst voor
het raam**



0 strafpunten

**CO-gevaar door het ontbreken
van een toevoer voor
verbrandingslucht voor de
gaskachel**



**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Luchttoevoer geplaatst
rechtstreeks naar buiten
vanuit de opstellingsruimte
van het toestel**



0 strafpunten

**CO-gevaar door het ontbreken
van een toevoer voor
verbrandingslucht voor de
houtkachel**



**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**De houtkachel onbruikbaar
gemaakt (ruimte wel te
verwarmen met centrale
verwarming)**



0 strafpunten

**Gasgeiser type B
(open verbranding)**



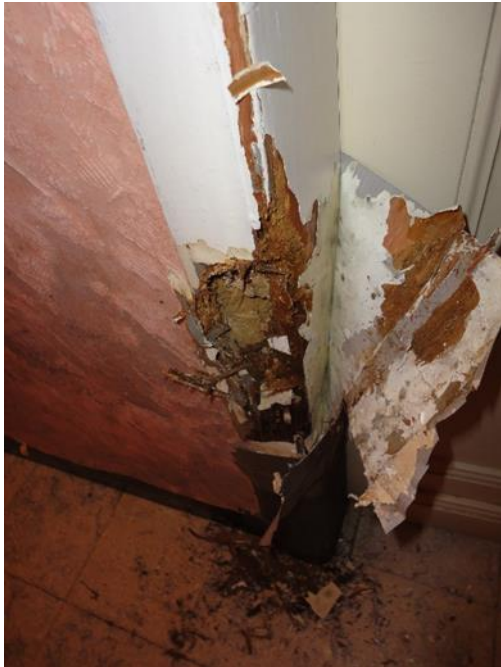
**15 strafpunten
ONGESCHIKT**

**Toestel vervangen door een
nieuw toestel type C
(gesloten verbranding)**



0 strafpunten

Voorbeeld van onbewoonbaarheid





Infoavond Tiel

23 november 2016

4. Premies & Financiering

- Netbeheerder
- Overheid: Belastingvermindering
- Sociale Dakisolatie
- Vlaamse Energielening

5. Het vooronderzoek van de Woonwinkel

6. Zorgeloos verhuren via het RSVK



Eandis 2016 - 2017

	2016	2017
Dakisolatie	Rd-waarde min. 3,5m ² K/W	Rd-waarde min. 4,5m ² K/W
premie	- Plaatsing via aannemer: Rd 3,5 -> €6 /m² Rd 4 -> €7 /m² Rd > 4,5 -> €8 /m² - Doe-het-zelf: Rd 3,5 -> €3 /m² Rd 4 -> €3,5/m² Rd > 4,5 -> €4 /m²	- Plaatsing via aannemer: €6 /m² - Doe-het-zelf: €3 /m²
Buitenmuurisolatie door aannemer	Rd-waarde min. 2 m ² K/W	Rd-waarde min. 3 m ² K/W
premie	€15/m ²	€15/m ²



	2016	2017
Spouwmuurisolatie door aannemer	• De lambdawaarde mag hoogstens 0,065 W/mK • Conform met STS 71-1.	• De lambdawaarde mag hoogstens 0,065 W/mK • Conform met STS 71-1.
premie	• €6 / m²	• €6 / m²
Muurisolatie langs binnenzijde		Nieuw ! • Rd-waarde min. 2 m² K/W • Werken begeleid door een architect met controle op de uitvoering of werken uitgevoerd door gecertificeerde aannemer of aspirant
premie		• €15 / m²

	2016	2017
HR- beglazing door aannemer		
premie	- Enkel ter vervanging van enkel glas: 12 euro/m² voor een U-waarde $\leq 1,1$ W/m²K - Ter vervanging van enkel of dubbel glas: 15 euro/m² voor een U-waarde $\leq 0,8$ W/m²K	€10 / m² bij een U-waarde van max. 1,1 W/m²K
Combipremie (raam- en muurisolatie)		Enkel indien 1 ^{ste} investering al gefactureerd in 2016 en 2 ^{de} investering max. 12 maanden na 1 ^{ste} investering (eind factuur in 2017)
premie	- Muurisolatie: €6 - 15 / m² - HR-beglazing € 48 – 60/m² (max. € 1680 - 2100)	
Vloerisolatie Door aannemer	Rd-waarde min. 1,2 m² K/W	Rd-waarde min. 2 m² K/W
premie	€6 /m²	€6 /m²

	2016	2017
Warmtepomp door aannemer		Vanaf 1/7/2017 uitvoering door gecertificeerd aannemer
Premie	Max. 1700 euro	Premie max. 40% factuur - Bodem/water of water/water: € 4000* - Lucht / water: € 1500* - Hybride lucht / water: €800* - Lucht / lucht : € 300* * premiebedragen onder voorbehoud van goedkeuring Vlaamse overheid
Zonneboiler door aannemer		Vanaf 1/7/2017 uitvoering door gecertificeerd aannemer
Premie	550 euro/m² zonnecollector (max. 50% van factuur tot max. 2750 euro)	550 euro/m² zonnecollector (max. 40% van factuur tot max. 2750 euro)
Condensatieketel enkel voor beschermde afnemers		
Premie	800 euro	1800 euro, max. 40% factuur



Totaalrenovatiebonus (NIEUW)

- Eén voucher per woning of appartement, te activeren vanaf 1/1/2017.
- Binnen een periode van 5 jaar na activatie, minstens 3 nieuwe investeringen uitvoeren.
- Geldig voor investeringen in dak-, muur- of vloerisolatie (telkens $\geq 30 \text{ m}^2$), HR-glas ($\geq 5 \text{ m}^2$), warmtepomp, zonneboiler en ventilatiesysteem.

Vanaf 3 investeringen

Vanaf 4 investeringen

Vanaf 5 investeringen en opmaak EPC

Vanaf 6 investeringen

Vanaf 7 investeringen

Woning	Appartement
€ 1 250	€ 625
€ 1 750	€ 875
€ 2 750	€ 1 375
€ 3 750	€ 1 875
€ 4 750	€ 2 375

Nieuwbouw

Voor bouwaanvragen vanaf 1/1/2017: **geen E-peilpremie meer.**

Voor eerdere bouwaanvragen: raadpleeg www.eandis.be >

Publicaties > Premies 2016.



Belastingvermindering

Belastingvermindering dakisolatie , voor eigenaar of huurder, meermaals te krijgen.

Voorwaarden :

- Woning meer dan 5 jaar in gebruik
- Geplaatst door aannemer
- R-waarde min $2,5\text{m}^2\text{K/W}$

Procedure :

Betalingsdatum bepaalt wanneer de factuur kan ingediend worden :

⇒ Betaald in 2016 = inkomstenjaar 2016/aanslagjaar 2017

⇒ **OPGEPAST: in 2017 start een overgangsregeling!**

⇒ Offerte & betaald voorschot vereist voor 31/12/2016

⇒ Uitvoering & facturatie kan tot 31/12/2017

⇒ Dus betaald in 2017 = inkomstenjaar 2017/aanslagjaar 2018



Belastingvermindering

Bedrag :

30% van het factuurbedrag (incl. btw) met maximum van :
3070 Euro voor inkomstenjaar 2016/aanslagjaar 2017

Komen niet in aanmerking :

- Gemeenschapshuizen (klooster, kliniek,.....)
- Studentenkamers
- Kamers voor seizoenarbeiders
- Gebouwen (of gedeelte) die door hun aard uitsluitend voor beroepsdoeleinden in aanmerking komen (winkels, magazijnen,...)



Vlaamse Energielening *(tot 2019)*

- Om werken te financieren waardoor u (of uw huurder) energie zal besparen
- Max 10.000 Euro, terug te betalen in 5 jaar, aan 2% interest (0% voor kwetsbare groepen)
- Werken :
 - Isoleren van dak, zolder, muren of vloeren
 - Hoogrendementsbeglazing
 - Luchtdichting en blowerdoortest
 - Energiezuinige verwarmingsinstallatie
 - Zonnepanelen (met voorwaarden)
 - Zonneboiler
 - Relighting of relamping
 - Energieaudit (in combinatie met andere maatregelen)
 - Energiezuinige toestellen (enkel voor sociale doelgroep)

ENERGIELENING
www.energiesparen.be





Energiesnoeiers Sociale isolatieprojecten

Luc Lapere 0494 05 47 05

2016 Sociaal DakIsolatie Project SDIP

Korting op factuur tot 23 euro/m²! (2016) - dossierkost

- Voorwaarden en voorbeeld -> straks bij toelichting RSVK

2017 sociaal DAKISOLATIE project (zie folder)

korting op factuur 20 €/m²

2017 sociaal GLAS project

korting op factuur 85 €/m²

2017 sociaal SPOUWMUURISOLATIE project

korting op factuur 12 €/m²

Meer info op www.energiesnoeiers.net





Infoavond Tiel

23 november 2016

4. Premies & Financiering

5. Het vooronderzoek van de Woonwinkel

6. Zorgeloos verhuren via het RSVK



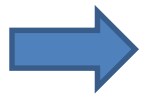
Het vooronderzoek

- Intakegesprek
- Objectieve vaststelling via technisch verslag
- Bemiddeling om procedure te vermijden
- Meerzijdig partijdig
- Aansturen op kwaliteitsverbetering
- Communicatie tussen huurder en verhuurder



Het Vooronderzoek

- Conformiteitsonderzoek door technisch adviseur WW
- Eigenaar krijgt tijd om aanpassingen uit te voeren
 - 1 à 3 maand
 - Tussentijdse hercontroles
 - Woonwinkel volgt op en bemiddelt
 - Afronding bij hercontrole < 15 strafpunten



Formele bekrachtiging conformiteit:

Het Conformiteitsattest



Het Vooronderzoek

- Administratieve procedure O/O als noodoplossing
 - Dwingend
 - Controle via Wonen - Vlaanderen
 - **Heffing** mogelijk na inventarisatie



Infoavond Tiel

23 november 2016

4. Premies & Financiering

5. Het vooronderzoek van de Woonwinkel

6. Zorgeloos verhuren via het RSVK



Infoavond voor verhuurders

VERHUREN VIA HET RSVK

Renaat Coudenys

Kasteelstraat 101

8700 Tielt

051/24 29 07

0472/59 71 96 rsvk@telenet.be

1. Wat is het RSVK?

- Het RSVK staat voor het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor. Actief in Dentergem, Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene.
- Het Rsvk is erkend door de Vlaamse Overheid.
- Op eind 2016 zal het RSVK 147 panden in beheer hebben: Tielt 97, Meulebeke 22, Wingene 9, Pittem 6, Ruiselede 7 en in Dentergem 6.
- Een SVK huurt conforme woningen in en verhuurt deze aan mensen voor wie het moeilijk is om te huren op de private markt.

2. Werking van een SVK

- Een SVK werkt met een wachtlijst.
- De plaats op de wachtlijst wordt bepaald door een puntenscore: hierbij zijn woonneed en inkomen de belangrijkste factoren.

3. Wat doet het RSVK voor u?

- De volledige administratie van de verhuur: het huurcontract en de plaatsbeschrijving,
- de huur wordt door het RSVK stipt betaald,
- de brandverzekering,
- woonbegeleiding van de onderhuurder (momenteel 2 vaste huurbegeleiders),
- organisatie van de herstellingswerken en/of renovatiewerken en technisch advies,
- begeleiding bij de aanvraag van premies.

4. Wat staat daar tegenover?

- Een woning conform de Vlaamse kwaliteitsnormen.
- Betaalbare huurprijs (lager dan de marktprijs).
- Een huurcontract (9 jaar) met redelijke woonzekerheid voor de kandidaat-huurder.

5. Niets dan voordelen!

- Geen administratieve rompslomp,
- een geregistreerd huurcontract van 9 jaar,
- stipte betaling van de huur: gegarandeerde huuropbrengst,
- woonbegeleiding met de garantie dat bij einde contract de woning wordt teruggegeven in de oorspronkelijke staat (mits normale slijtage),
- fiscale voordelen: bv. verlaagd tarief onroerende voorheffing 1,6% i.p.v. 2,5%,

- geen risico op langdurige en lastige gerechtelijke procedures,
- samenwerking met een professionele partner,
- recht op premies exclusief voor SVK-eigenaars.

6. Verhuren via het Rsvk?

- Een eerste, vrijblijvend contact en/of bezoek ter plaatse,
- Onderhandeling i.v.m. huurprijs en woninguitrusting,
- Indien nodig vooronderzoek conformiteit en uitvoeren van werken om conformiteit te bekomen en/of verfraaiingswerken,
- Opmaken compromis en woningcontrole conformiteit,
- Eens de woning conform is : afsluiten hoofdhuurcontract, overdracht sleutels, meterstanden, ...

7. Welke premies?

- **Vlaamse renovatiepremie**

- Gunstmaatregel voor SVK-verhuurders

- Voorwaarden:

- * geen inkomensvoorwaarde

- * geen eigendomsvoorwaarde

- * woning minstens 25 jaar oud en in

- Vlaams geweest, vanaf 1 januari 2017 moet de

- woning 30 jaar oud zijn.

- * 4 categorieën: structurele elementen, dak,
buitenschrijnwerk en technische

- installaties.

- * premie wordt berekend per categorie van
werken; premie bedraagt 30% met een

- maximum
kan nooit

- €3.333 per categorie, de totale premie
meer dan € 10.000 bedragen

Voorbeeld:

Oudere woning in Meulebeke waar elektriciteit wordt vernieuwd, woning wordt geïnjecteerd tegen opstijgend vocht en deel van het dak wordt vernieuwd. Dak werd geïsoleerd door Energiesnoeiers en ramen zijn reeds in dubbel glas.

Prijzen zonder btw.:

- injecteren opstijgend vocht	€ 2730,50
- dakwerken	€ 3545,28
- elektriciteit met keuring	€ 7274,66
- sanitair	€ 1885,60
<u>TOTAAL</u>	<u>€ 15436,04</u>

Categorie 1 – constructie: $2730,50 - 30\%$ (renopremie) = € 1911,35

Categorie 2 – dak: $3545,28 - 30\%$ (renopremie) = € 2481,70

Categorie 3 – schrijnwerk: geen facturen

Categorie 4 – technische installaties: elektriciteit (max. € 3750) – 30% = € 2625

sanitair (max. 3750) – 30% = € 1319,92

TOTAAL 15436,04 – renovatiepremie € 3573,41 = € 11862,63 (totale investering)

In deze woning werd dakisolatie voorzien door de Energiesnoeiers: factuur € 1405,61 - € 920 (tussenkost sociaal dakisolatieproject) = € 485,61 – aftrek personenbelasting (30%) = € 339,92

Voorbeeld:

Oudere woning in Ruiselede die reeds in het verleden werd voorzien van centrale verwarming en dakisolatie. Eigenaars willen graag dubbele beglazing voorzien.

Categorie 1 – structuur: geen facturen

Categorie 2 – dak: geen facturen

Categorie 3 – schrijnwerk: € 9102,04 – 30% (renopremie) = € 6371,43

Categorie 4 – technische installaties: geen facturen

TOTAAL € 9102,04

TOTAAL € 9102,04 – € 2730,61 renovatiepremie = € 6371,43 (totale investering)

Voorbeelden dakisolatieprojecten Energiesnoeiers:

Woning in Dentergem - plaatsen zoldervloerisolatie (127 m²): factuur € 2960,92 - € 2921,00
(tussenkost sociale dakisolatie) = € 39,92 – aftrek personenbelasting = € 27,95
(besparing van € 2932,97)

Woning in Meulebeke – plaatsen zolderisolatie (130 m²): factuur € 5773,79 - € 2990,00
(tussenkost sociale dakisolatie) = € 2783,79 – aftrek personenbelasting = € 1948,66
(besparing van € 3825,13)

Woning in Tielt– plaatsen zolderisolatie (43 m²): factuur € 2188,30 - € 989,00 (tussenkost sociale dakisolatie) = € 1199,30 – aftrek personenbelasting = € 839,51 (besparing van € 1348,79)

- **Vlaamse Verbeteringspremie**

- Voor verbeteringswerken
- Voorwaarden:
 - * inkomen: maximuminkomen van en partner is € 59.200
 - * woning minstens 25 jaar oud en in Vlaams Gewest liggen
 - * facturen max. 1 jaar oud
 - * bedrag facturen minimum dubbele van de premie
 - * bepaalde werken
 - * Max. 3 aanvragen per 10 jaar
- Bedrag: vastgelegd per bouwonderdeel

- Meer info over premies bij de Woonwinkel
- Samenwerking met de Energiesnoeiers: dakisolatie, dubbel glas en spouwmuurisolatie

**Dank voor uw interesse en graag tot op
ons kantoor: Kasteelstraat 101
8700 Tielt**



