



gent:

Hoe kwaliteitsvol is je huurwoning?

ZELFSCAN WONINGKWALITEIT

Wil je je woning verhuren en wil je het conformiteitsattest aanvragen? Doe deze zelfscan vóór je een **officieel woningkwaliteitsonderzoek** aanvraagt bij de Stad Gent. Zo zie je zelf welke gebreken je nog moet herstellen, en vermijd je een hercontrole tegen betaling.


HOE WERKT HET?


1. Loop de woning door met deze checklist in de hand.
2. Vergelijk wat je ziet met de kwaliteitseisen per ruimte.
3. Zet een vinkje bij elk punt dat in orde is. 
Kruis aan wat je nog moet aanpakken. 
Met de gele en oranje huisjes maak je een onderscheid tussen kleine en ernstige gebreken.

Tip: Is je woning verhuurd? Laat de bewoner op tijd weten dat je langskomt, en spreek een moment af.

WAT NA DE ZELFSCAN?

1. Tel het aantal kruisjes


 **Geel huisje = klein gebrek.** Minder dan 7 kleine gebreken? Je hoeft ze niet te herstellen, maar het is wel aan te bevelen voor het comfort van de bewoner.


 **Oranje huisje = ernstig gebrek.** Herstel elk onderdeel dat je hebt aangekruist. Zo zie je of je voldoet aan de **minimumvereisten van de Vlaamse Codex Wonen** (de regels rond veiligheid en kwaliteit van huurwoningen).

2. Voer de herstellingen uit of vraag hulp

Hulp nodig?

Vraag gratis renovatieadvies, advies woningkwaliteit én hulp bij eventuele verhuurderspremies aan bij het woon- en energieloket Huis+ van de Stad Gent.

 www.huisplus.gent

 huisplus@stad.gent

 09 266 52 00

3. Vraag een woningkwaliteitsonderzoek aan

Voldoet je woning (na aanpassingen) aan de minimumvereisten?

Vraag dan je conformiteitsattest aan via www.stad.gent/conformiteitsattest.

Het eerste woningkwaliteitsonderzoek is gratis. Een hercontrole kost 200 euro per zelfstandige woning.

VOOR WELKE WONINGEN?

Deze zelfscan is van toepassing voor iedere verhuurder die een **zelfstandige woning** te huur of ter beschikking stelt.

Verhuur je een **appartement** of **studio** in een meergezinswoning? Dan controleert de woningcontroleur ook de gemeenschappelijke delen: trappenhal, inkomhal, kelder, enzovoort.

Gebreken daar tellen mee in het technisch verslag. Verhuur je **studentenkamers**?

Die moeten, naast de minimumvereisten van de Vlaamse Codex Wonen, ook voldoen aan bijkomende regelgeving en brandveiligheid (politierglement op de kamerwoningen): zie www.stad.gent/nl/reglementen/politierglement-op-de-kamerwoningen-1

Wanneer is een conformiteitsattest verplicht?

Sinds 1 oktober 2023 heb je in Gent een conformiteitsattest nodig als je woning aan deze 3 voorwaarden voldoet:

- De woning is ouder dan 30 jaar en er is nog geen geldig conformiteitsattest
- Je start een nieuw huurcontract of je stelt de woning ter beschikking
- De woning wordt de hoofdverblijfplaats van de huurder

Voldoet je woning aan bovenvermelde criteria, dan moet het woningkwaliteitsonderzoek aangevraagd worden via het aanvraagformulier conformiteitsattest:



zie www.stad.gent/conformiteitsattest

Doe de zelfscan



Buitenkant van de woning

De buitenste schil van de woning controleer je als volgt:








HET DAK

1	Het dak is goed geïsoleerd. (Je controleert dit op je EPC-attest).	
2	De dakstructuur is niet aangetast. Aangetaste balken of een doorzakkende nok wijzen op structurele problemen.	




DE SCOUW

3	De schouw brokkelt niet af en dreigt niet te vallen.	
4	Er zijn geen scheuren in de schouw.	




DE RAMEN

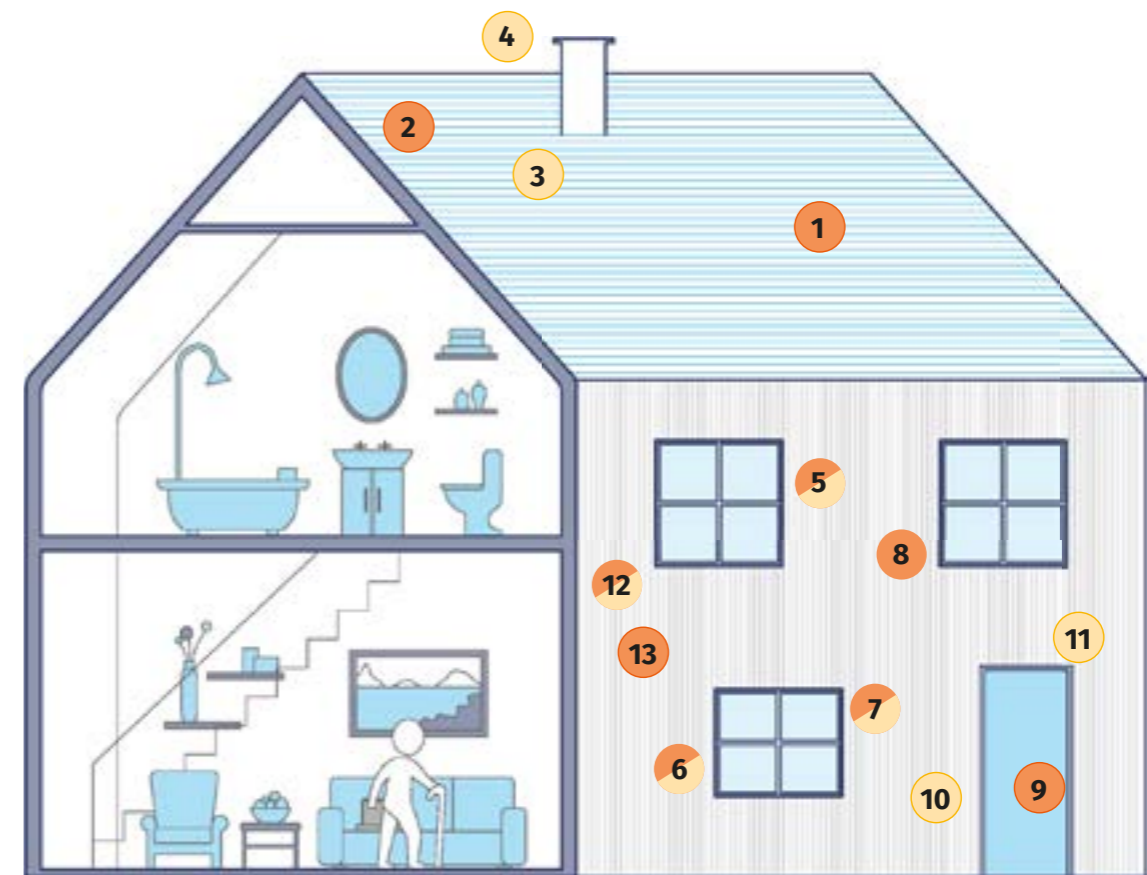
5	Alle ramen hebben dubbele beglazing.	 
6	De ramen openen en sluiten goed.	 
7	De ramen zijn in goede staat en niet rot.	 
8	Ramen vanaf de eerste verdieping die minder dan 75 cm hoog zijn (afstand vloer tot onderkant raamvleugel), moeten voorzien zijn van een borstwering (veiligheidsvoorziening) die valgevaar voorkomt.	

DE VOORDEUR EN TOEGANG

9	De woning is slotvast.	
10	Je bereikt de woning rechtstreeks, zonder eerst door een andere woning te moeten.	
11	De woning heeft een eigen brievenbus en bel.	

DE GEVEL

12	De gevel heeft geen scheuren of vervormingen.	 
13	De onderkant van de gevel heeft geen scheuren of vervormingen.	



ISOLATIE: WAT IS VERPLICHT?

De woningcontroleur kijkt na of je dak geïsoleerd is en of de ramen dubbele beglazing hebben.

Dakisolatie is verplicht sinds **1 januari 2020**. **Dubbele beglazing** is verplicht sinds **1 januari 2023**.

Deze verplichting geldt niet als je een geldig EPC-attest (energieprestatiecertificaat: een document dat de energiezuinigheid van je woning aangeeft) hebt en het kengetal (de score op het EPC) laag genoeg is:

- open bebouwing: kengetal onder 600
- halfopen bebouwing: kengetal onder 550
- gesloten bebouwing: kengetal onder 450
- appartement: kengetal onder 400

TOEKOMSTIGE ENERGIEVERPLICHTINGEN VOOR VERHUURDERS

Vraag hulp bij Huis+ bij vragen over de toekomstige energieverplichting.

Open en halfopen bebouwing:

- Vanaf 1 januari 2030: label E
- Vanaf 1 januari 2035: label D
- Vanaf 1 januari 2040: label C

Appartementen en gesloten bebouwing:












- Vanaf 1 januari 2030: label D
- Vanaf 1 januari 2035: label C

Binnenkant: water, elektriciteit en gas







Binnen controleer je water, elektriciteit en eventueel gas. Vergeet ook de rookmelders niet!

Definitie woonlokaal: een lokaal dat bestemd is om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer. De voorhal, de gangen, de wc's en sanitaire lokalen, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden tellen dus niet mee.





ELEKTRICITEIT

	Elk woonlokaal heeft minstens 1 stopcontact en 1 lichtpunt.	
	Alle stopcontacten en lichtschakelaars zitten goed vast en hebben een afdekplaatje.	
	In de keuken zijn er minstens 2 geaarde stopcontacten bij het aanrecht voorzien.	
	In de badkamer hangt een spatwaterdichte verlichtingsarmatuur.	
	In de badkamer staat de wasmachine of droogkast op minstens 60 cm van het bad of de douche.	
	In de zekeringskast zitten minstens 2 differentieelschakelaars (max 300mA en 30mA) en de kast is afsluitbaar.	
	Grote huishoudtoestellen (wasmachine, diepvries, boiler, ...) zijn aangesloten op een geaard stopcontact.	



VERWARMING EN WARM WATER

	In een ruimte met een kachel zit er een ventilationsrooster in de muur dat naar buiten uitgeeft (niet afsluitbaar, onderaan).	
	In de woonkamer is er een vast verwarmingstoestel aanwezig.	
	In de ruimte waar een open gasgeiser type B (een toestel dat de lucht uit de ruimte zelf gebruikt om te verbranden) staat, zit een ventilationsrooster dat naar buiten uitgeeft.	










GAS

	Het gasfornuis of de gaskachel is aangesloten met de juiste flexibele slang: type RHT (hittebestendig), met het label AGB/BGF. Zwarte rubberen slangen zijn niet toegelaten.	
	De gaskraan is bereikbaar voor de bewoner.	




ROOKMELDERS

	Er hangt minstens 1 rookmelder per bouwlaag (verdieping).	
---	---	---

TRAPPEN

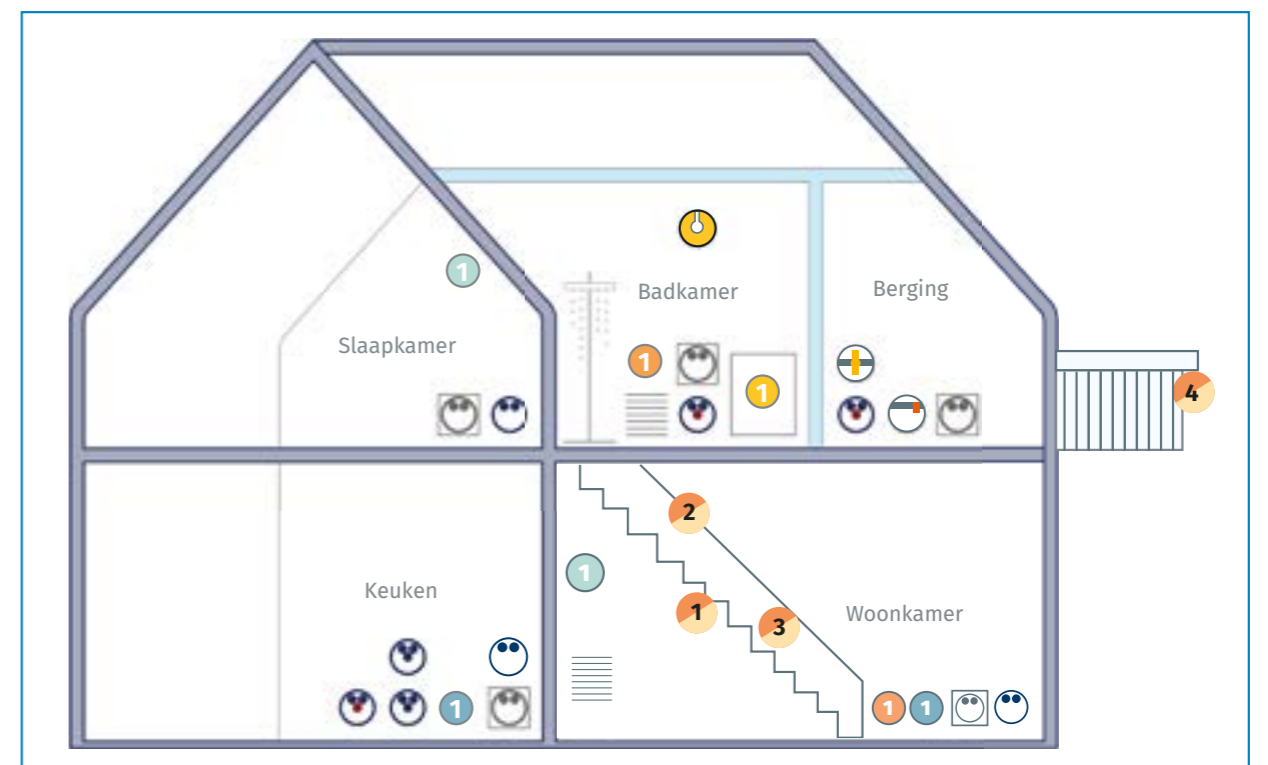
	Alle onderdelen van de trap zijn voldoende stevig, in goede staat en vormen één geheel.	 
	Er is een leuning die over de hele lengte van de trap loopt.	 
	Indien de leuning aan de open zijde van de trap is geplaatst, mag de ruimte tussen de trap en de leuning, evenals de openingen in de onderverdeling, niet te groot zijn.	 

BORSTWERINGEN

	De borstweringen aan overlopen, trappen, terrassen, balkons... moeten minimaal 75 cm hoog zijn.	 
---	---	---

Opgelet: ook volgende zaken worden bij een borstwering beoordeeld door de woningcontroleur:

- De borstwering is sterk en stevig verankerd in de ruwbouwconstructie
- De onderste helft is niet makkelijk te beklimmen
- Eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen



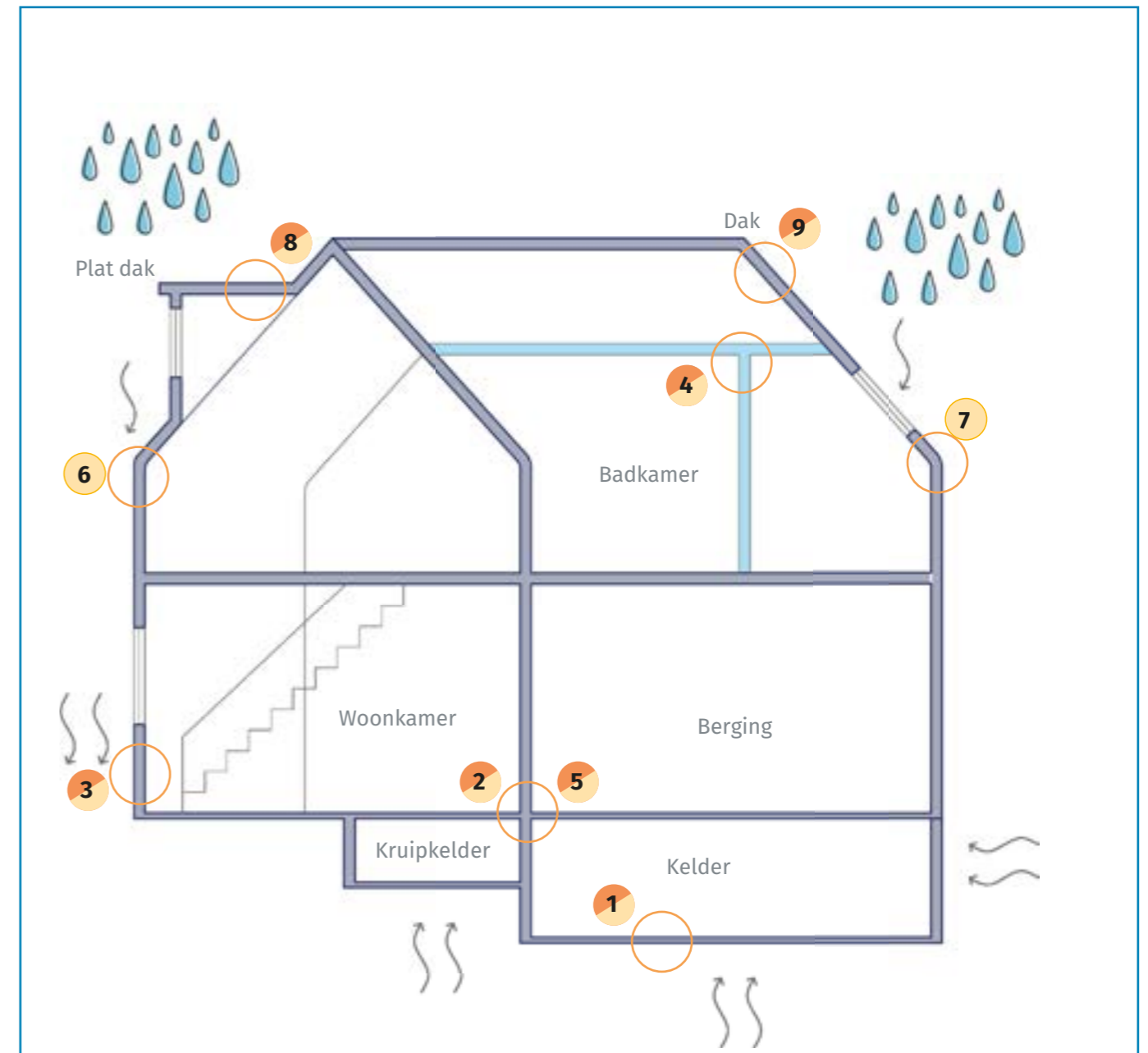
TIP: Hebben je stopcontacten een aardingspen? Zorg er dan voor dat ze ook effectief aangesloten zijn op het aardingsnet. Zonder die aansluiting geef je een vals gevoel van veiligheid.

Vocht in de woning

Om vochtproblemen te voorkomen, controleer je deze zaken.

VOCHT		
1	De kelder staat droog.	 
2	De muren op het gelijkvloers hebben geen last van opstijgend vocht (vocht dat vanuit de grond in de muur trekt).	 
3	De vrijstaande buitengevels hebben geen last van doorslaand vocht (regenwater dat door de gevel naar binnen dringt).	 
4	In de badkamer groeien er geen schimmels op muren of plafond.	 
5	In de woonlokalen groeien er geen schimmels op muren of plafond.	 
6	De dakgoten zijn in goede staat.	
7	Regenafvoeren zijn vrij van bladeren en mos.	
8	De dakbedekking van het platte dak is in goede staat.	 
9	Er ontbreken geen dakpannen of leien.	 






Tip: Wanneer vocht zeer plaatselijk is en maar een kleine oppervlakte heeft, is het geen algemeen vochtprobleem. Als het voorkomt op meerdere plaatsen of het heeft een grote oppervlakte, heb je wel een probleem!








Woon- en slaapkamer

Let in deze ruimtes op ramen, vloeren en plafonds.

IN DE SLAAPKAMER

1	Er is een raam dat opengaat om de slaapkamer te verluchten.	
2	Er is voldoende natuurlijk licht. Er is een raam naar buiten dat minstens 1/12de van de vloeroppervlakte van de kamer is.	
3	De vloerbedekking is onbeschadigd.	
4	Het plafond is onbeschadigd.	
5	De muurafwerking is onbeschadigd.	

IN DE WOONKAMER

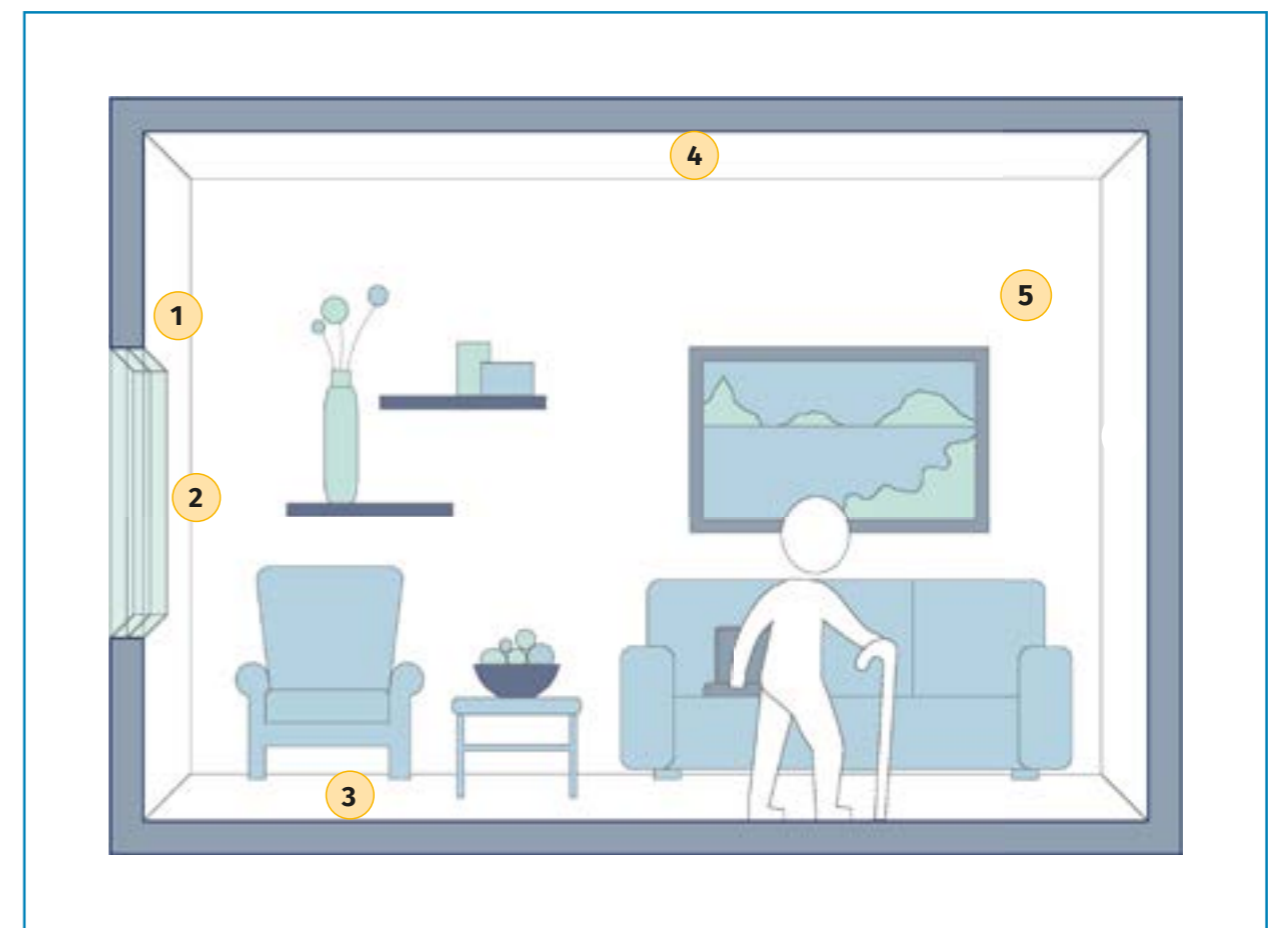
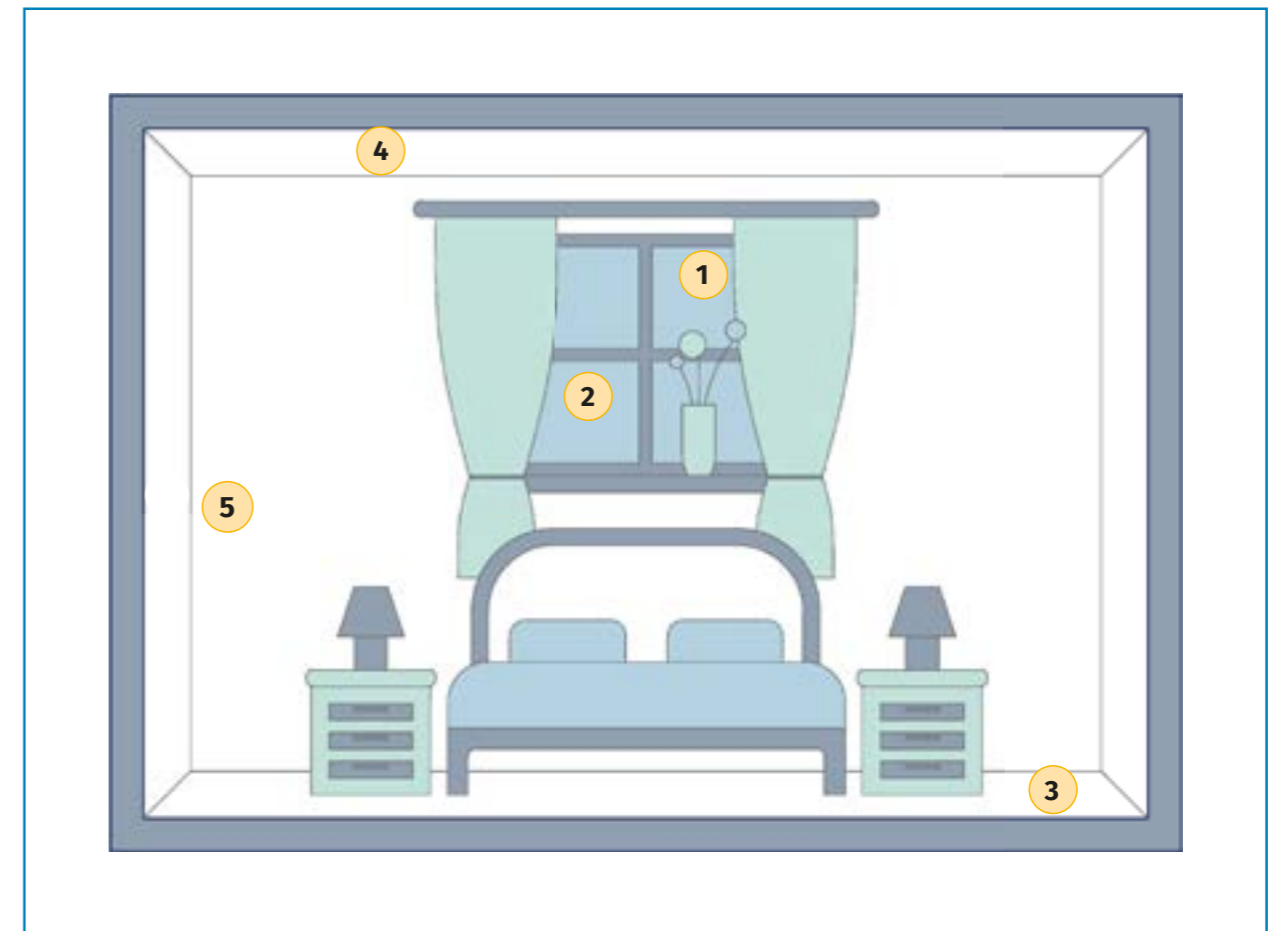
1	Er is een raam dat opengaat om de woonkamer te verluchten.	
2	Er is voldoende natuurlijk licht.	
3	De vloerbedekking is onbeschadigd.	
4	Het plafond is onbeschadigd.	
5	De muurafwerking is onbeschadigd.	

VERLUCHTEN EN VENTILEREN: WAT IS HET VERSCHIL?








Ventileren doe je voortdurend: je vervangt vervuilde binnenlucht door verse buitenlucht. Zo verbeter je de luchtkwaliteit binnenshuis en bescherm je de gezondheid van de bewoner.

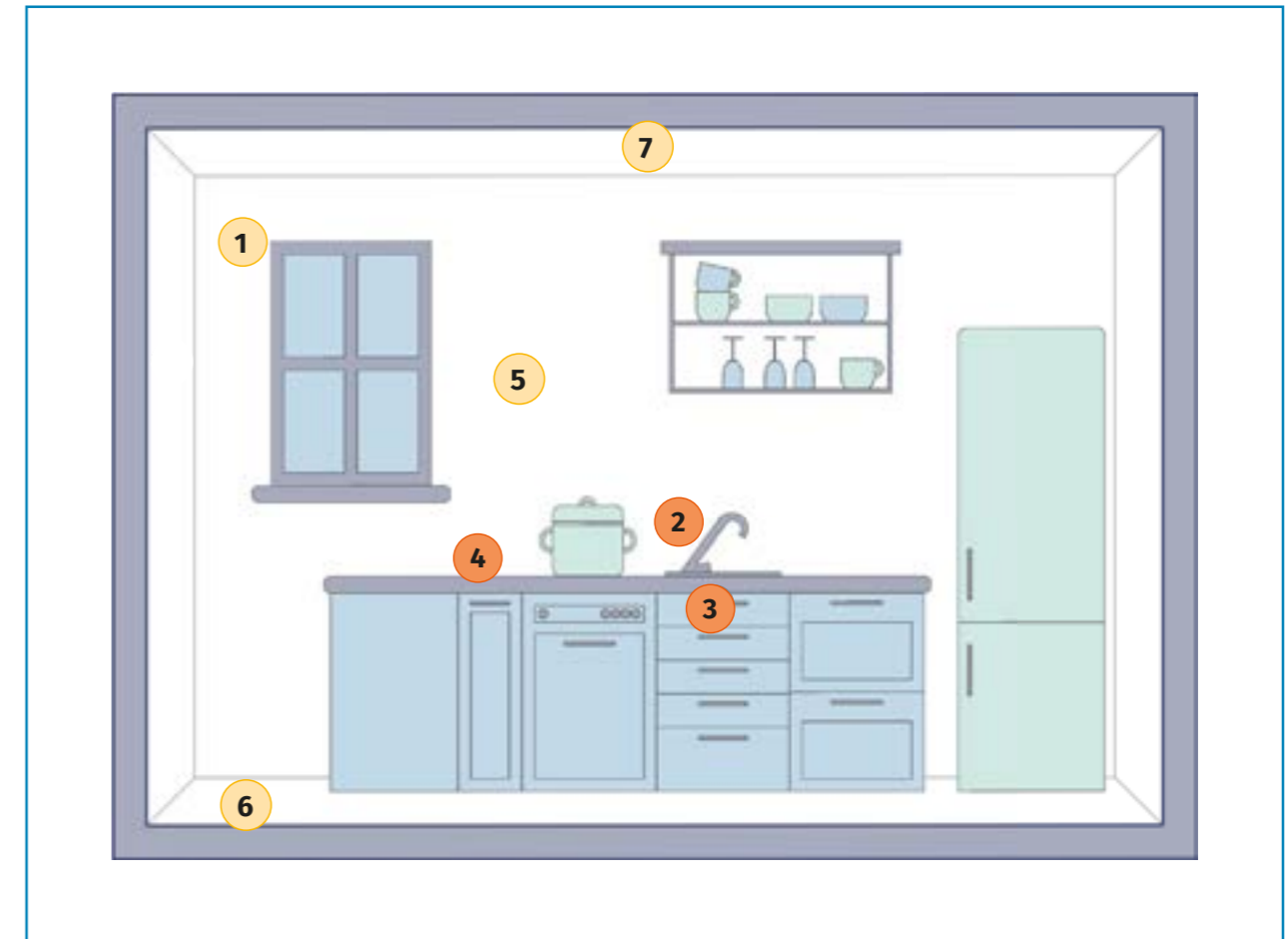
Verluchten doe je kortdurend: je zet ramen en deuren wijd open voor een frisse luchtstroom.









Let op: Condensatieproblemen komen niet alleen door te weinig verluchten of ventileren. Er is vaak ook een structureel probleem, zoals onvoldoende isolatie of geen verluchtingsmogelijkheden.

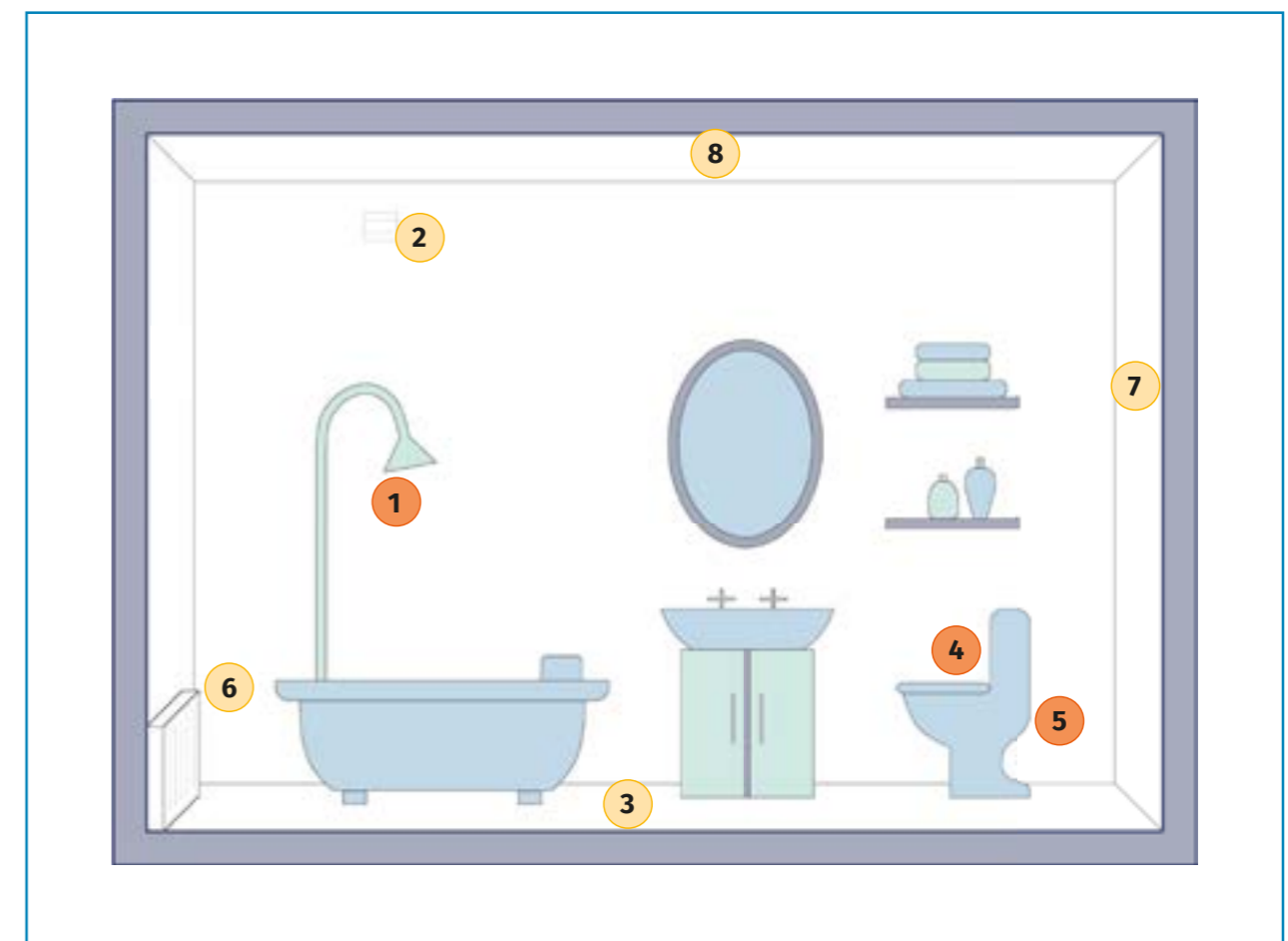


Keuken en badkamer






IN DE KEUKEN		
1	Er is een raam dat rechtstreeks naar buiten uitgaat en opengaat om de keuken te verluchten.	
2	De gootsteen heeft koud en warm water.	
3	De gootsteen heeft een sifon (geurafsnijder).	
4	Je kan een kooktoestel plaatsen: een elektrische kookplaat met een geaard stopcontact, of een gaskookplaat met een gasaansluiting of ruimte voor een gasfles.	
5	De muurafwerking is onbeschadigd.	
6	De vloerbedekking is onbeschadigd.	
7	Het plafond is onbeschadigd.	



IN DE BADKAMER		
1	Het bad of de douche heeft warm en koud water.	
2	Er is voldoende ventilatie.	
3	De vloerbedekking is onbeschadigd.	
4	Het toilet werkt goed.	
5	Het toilet is afgescheiden van een ander woonlokaal.	
6	De badkamer is verwarmbaar en vorstvrij.	
7	De muurafwerking is onbeschadigd.	
8	Het plafond is onbeschadigd.	

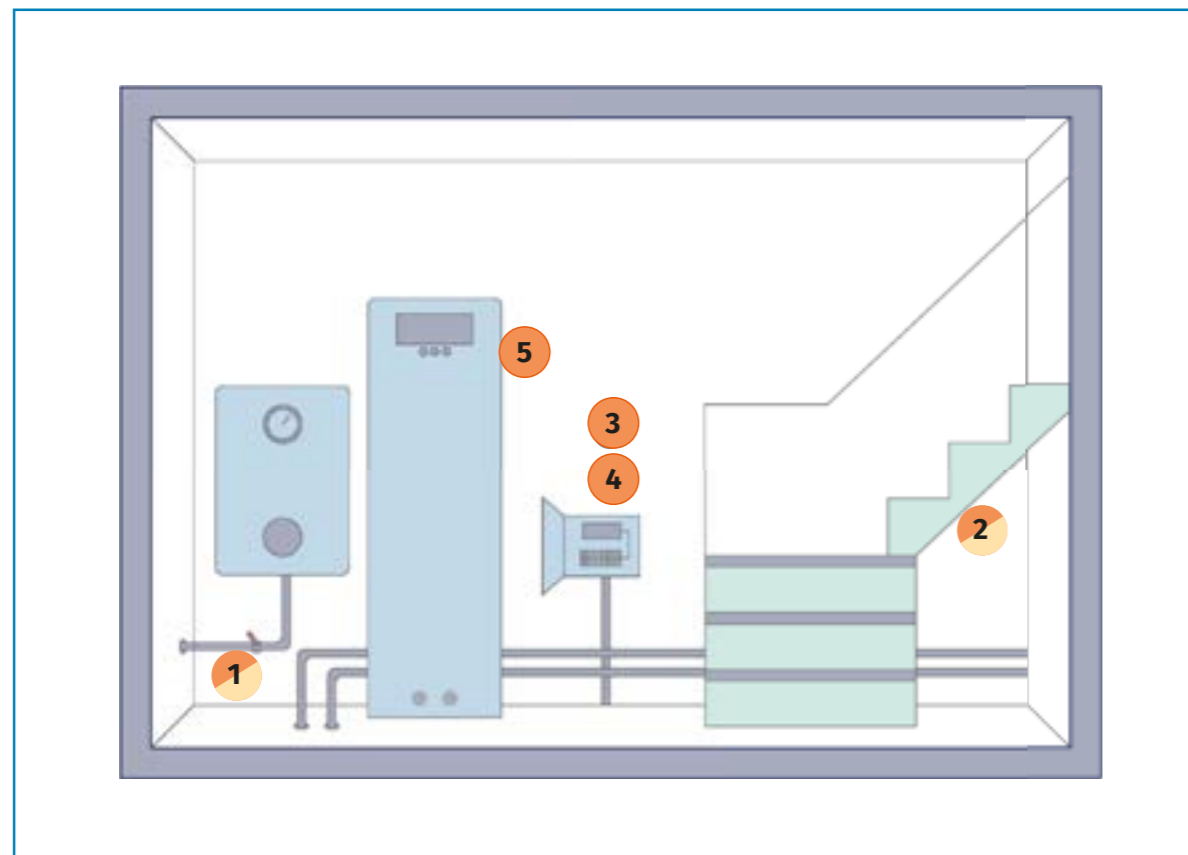


Technische ruimte en kelder

TECHNISCHE RUIMTE EN KELDER		
1	De hoofdkranen zijn bereikbaar voor alle bewoners. Water- en elektriciteitsmeters, en ook de zekeringkast en de differentieelschakelaars zijn bereikbaar.	
2	De trappen zijn makkelijk beloopbaar en hebben een stevige leuning.	
3	De zekeringkast is in orde: veilig afsluitbaar, geen aanraakbare onderdelen, differentieelschakelaar aanwezig.	
4	De elektriciteit valt niet uit.	
5	De stookolie-installatie is veilig: gesloten verwarmingstoestel (haalt de lucht voor de verbranding van buiten) of open toestel (haalt de lucht uit de ruimte zelf, dus heeft extra ventilatie nodig), geplaatst zoals beschreven door de fabrikant.	

Tip: Verwijder loden waterleidingen en asbest. Laat dit altijd doen door een gespecialiseerd bedrijf.

Tip: Maak je huurwoning energiezuinig. Het verhoogt het comfort en de waarde van de woning. Huis+ helpt je met het kiezen van een energiezuinige verwarmingsinstallatie.



HEB JE NOG VRAGEN?

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

✉ toezicht@stad.gent

☎ 09 266 79 53

Huis +

✉ huisplus@stad.gent

☎ 09 266 52 00

Voor gratis renovatieadvies en advies over woningkwaliteit.

Verhuurderspunt

✉ verhuurderspunt@stad.gent

☎ 09 266 76 80

Voor vragen over het verhuurproces.

*De zelfscan is een indicatief hulpmiddel voor het screenen van je woning.
Alleen een erkend woningcontroleur kan de conformiteit vaststellen.*