

## PROSPECTIE VAN PRIVATE PANDEN VOOR SOCIALE VERHURING

### MINIMUM VOORWAARDEN WAARAAN PRIVATE PANDEN VOOR SOCIALE VERHURING DOOR WOONPUNT WAAS DIENEN TE BEANTWOORDEN

#### 1. Algemene basisvoorwaarden

- ✓ De woning dient te voldoen aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen: hiertoe wordt een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarna een conformiteitsattest wordt aangeleverd. De woning dient te beschikken over een gunstig conformiteitsattest.
- ✓ De woning dient te voldoen aan de bijkomende kwaliteits- en comfortvereisten van de woonmaatschappij (zie verder onder punt 2)
- ✓ De woning dient te beschikken over alle vereiste keuringsattesten : geldig EPC-atteest, geldige keuringsattesten van nutsvoorzieningen, onderhoudsattesten verwarmingsinstallatie.
- ✓ De woning dient minstens voor een termijn van 9 jaar te worden verhuurd aan de woonmaatschappij; in geval van nieuwbouw dient de woning voor een termijn van 15 jaar te worden verhuurd aan de woonmaatschappij.
- ✓ Eigenaar gaat akkoord met een billijke huurprijs, nl. 75% van de marktwaarde op de private huurmarkt, zoals bepaald door de huurschatter van Wonen Vlaanderen.
- ✓ Er wordt geen geblokkeerde huurwaarborg geblokkeerd (woonmaatschappij biedt alle garanties).
- ✓ De woning dient asbestveilig te zijn: dit betekent, indien er nog asbest in de woning aanwezig is, dient dit minimaal gebonden te zijn en in goede staat.
- ✓ De woning dient brandveilig te zijn. Dit betekent dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn, rookmelders, ...

#### 2. Minimum voorwaarden Woonpunt Waas

##### Opmerking vooraf:

In geval eigenaars de woonmaatschappij contacteren om een nieuw te bouwen pand of een pand in oprichting aan te bieden voor sociale verhuur via WpW, zal de eigenaar gevraagd worden om inzage te bieden in het lastenboek, vooraleer te beslissen over een eventuele intentieverklaring tot inhuring van het pand bij oplevering. De "DESIDERATA nieuwe projecten" zal gebruikt kunnen worden als leidraad om af te toetsen of het private bouwproject voldoet aan de kwaliteit—en comfortvereisten van WpW inzake nieuwbouw.

##### 2.1. Minimale voorwaarden op vlak van wooncomfort

- ✓ Minimale afmetingen van de woonruimtes:
  - leefruimte (=eethoek + zithoek) : minimale oppervlakte:  $18\text{m}^2 + 2\text{m}^2$  per persoon
  - keuken: minimale oppervlakte  $4\text{m}^2 + 0.5\text{m}^2$  per persoon
  - slaapkamers: minstens één slaapkamer van  $11\text{m}^2$  (2 personen);  
bijkomende slaapkamer minstens  $7\text{m}^2$  (1 persoon)  
*m.a.w. WpW huurt geen private panden in waar slechts max 1 persoon kan wonen (ook geen private studio's, wegens te groot verloop van onderhuurders)*
  - badkamer zonder toilet: minimale oppervlakte van  $3\text{m}^2 + 0,5\text{m}^2$  per persoon
  - badkamer met toilet: minimale oppervlakte van  $4\text{m}^2 + 0,5\text{m}^2$  per persoon
  - toilet : tot 3 personen mag het enige toilet in de badkamer zijn
  - vanaf 5 personen dient een tweede toilet aanwezig te zijn

- berging in de wooneenheid :
  - appartementen: minimale oppervlakte 3m<sup>2</sup>+0,50m<sup>2</sup> per persoon
  - woningen: minimale oppervlakte 5m<sup>2</sup>+0,50m<sup>2</sup> per persoon
- alle ruimtes dienen te voldoen aan de minimale verdiepingshoogtes (leefruimte en keuken: 2,50m; slaapkamers en badkamer: 2,40m; berging, gang, toilet, garage:2,20m)
- ✓ Leefruimtes en slaapkamers hebben altijd rechtstreeks daglicht en uitzicht
- ✓ Elke slaapkamer heeft een eigen binnendeur die uitkomt op een hal (niet op een andere kamer)
- ✓ Binnendeuren dienen niet voorzien te zijn van sloten, uitgezonderd een binnendeur die toegang geeft tot een garage (deze moet afsluitbaar zijn). Deuren van toilet en badkamer beschikken bij voorkeur over een vrij/bezet slot. Alle binnendeuren hebben minstens een vrije breedte van 0,80m.
- ✓ Toegangsdeuren (voor deur, achterdeur, gemeenschappelijke inkom) hebben minstens een vrije breedte van 0,85m. Voor elke toegangsdeur dient de eigenaar minstens drie sleutels aan te leveren. Sloten zijn bij voorkeur veiligheidssloten; minimaal een standaard cilinderslot.
- ✓ Extra berging en/of buitenruimte (terras, koer, tuin, tuinhuis, fietsenberging, parkeerplaats, garage,...) zijn steeds een meerwaarde, doch niet vereist. In geval tuin: onderhoudsvriendelijk aangelegd !
- ✓ Afwerkingsgraad van de muren: alle muren zijn geschilderd; schilderwerk dient in redelijke staat te zijn; muren mogen niet voorzien zijn van behangpapier (risico op verborgen vocht)
- ✓ Overall in de woning dient een vloerbekleding voorzien te zijn, *bij voorkeur keramische tegels*; in natte ruimtes (badkamer en keuken) zijn keramische vloeren verplicht. Voor alle andere vloerbekledingen (parket, houten vloeren, laminaat, vast tapijt, vinyl, ...) biedt WpW geen garantie dat de vloerbekleding op het einde van de huurtermijn in dezelfde staat wordt opgeleverd als bij aanvang van de huur, en kan WpW niet aansprakelijk gesteld worden voor schade.
- ✓ Alle lichtpunten in de woning dienen minstens voorzien te zijn van een peertje (in badkamer is een conforme lichtarmatuur verplicht aanwezig -zie verder)
- ✓ Elke ruimte in de woning is bereikbaar met een vaste trap (uitgezonderd zolderberging: een CE-gecertificeerde zoldertrap met borstwering); de minimale breedte van de vaste trap is 0,90m; er is minimaal aan 1 zijde van de trap een handgreep: borstweringen en leuningen voldoen aan de geldende regelgeving
- ✓ Elk toilet heeft standaard een toiletrolhouder
- ✓ Alle buitenschrijnwerk dient voorzien van reglementaire valbeveiligingen, met een hoogte van minimaal 1,1m en overeenkomstig de gangbare normen m.b.t afstanden, materialen,... . Ook terrassen dienen voorzien te zijn van reglementaire borstweringen.
- ✓ Keukeninrichting:  
totale aanrechtlengte (incl. ruimte voor hoge koelkast/fornuis te plaatsen) :
  - tot 2 personen : minimaal 3,60m
  - 3-6 personen : minimaal 4,20m
  - vanaf 7 personen : minimaal 4,80m
 keukenmeubilair bij voorkeur in HPL (laminaat) – melamine toegestaan  
 uitrusting: *bij voorkeur geen toestellen aanwezig*, uitgezonderd dampkap; wel minimaal vereist :
  - dubbele spoeltafel (1 + ¼) met vergiet en voorzien van warm en koud water
  - plaats voor plaatsing kookfornuis (60 cm) met reglementaire aansluiting voor (bij voorkeur) elektriciteit. Indien gasaansluiting aanwezig is, wordt dit enkel toegestaan mits de aanwezigheid van een strikt gecontroleerde reglementaire aansluiting (cfr conformiteitscontrole)
  - de uitsparing van het kookfornuis is voorzien van een houten sokkel, zodat het fornuis bovenaan op gelijke hoogte van het werkblad kan uitkomen
  - plaatsingsruimte (60cm) voor hoge koelkast
  - bij voorkeur: mogelijkheid om vaatwas aan te sluiten
  - minimaal 2 modules bovenkasten (2 x 0,60m)
  - geen dampkap te voorzien
  - minimaal 5 geaarde stopcontacten boven werkblad keuken
  - boven werkblad is voldoende spatwand aanwezig in keramische faiencetegels, tussen werkblad en bovenkasten en achter kookfornuis minstens 1 tegel lager dan werkblad
 Opm: indien keukens zijn uitgerust met keukentoestellen, dient van elk aanwezig toestel een handleiding aanwezig te zijn
- ✓ Badkamerinrichting:
  - bij voorkeur douche of minimaal bad met mogelijkheid tot douchen

- minimaal volgens standaardafmetingen
- bij voorkeur voorzien van douchescherm (minimaal voorzien van gordijnrail) en stang voor sproeier, thermostatische kraan dient aanwezig te zijn
- 1 wastafel met standaardafmetingen; vanaf 5 personen: 2 wastafels
- vanaf 7 personen dient een tweede sanitaire cel met douchemogelijkheid aanwezig te zijn
- lavabomeubel onder de wastafel of ruimte om onder wastafel een meubel te plaatsen
- wanden van bad/douche voorzien van duurzame waterbestendige wandbekleding, nl. keramische faiencetegels; deze worden (bij voorkeur) voorzien tot aan plafond
- boven de lavabo: faience gelijk aan lavaborand tot aan plafond, minstens breedte van lavabo
- spiegel aanwezig boven de lavabo
- spatwatervrij lichtarmatuur dient voorzien te zijn (minstens IP44, bij voorkeur led) aan plafond en boven de spiegel
- voldoende ventilatiemogelijkheid in badkamer

## 2.2. Minimale voorwaarden op vlak van duurzaamheid van de woning

- ✓ Elk nieuw pand dat wordt ingehuurd vanaf 2024 dient te beschikken over een EPC-attest van minimum label C (kengetal < 300 Kwh/m<sup>2</sup> jaar)
- ✓ Aangezien het aanbieden van duurzame woningen deel uitmaakt van de missie van Woonpunt Waas, wordt een energiecorrectie toegepast bij het bepalen van de huurprijs, en wel als volgt :  
Woningen die een EPC-label A of A+ hebben : energiecorrectie van + €20,- op de huurprijs/md  
Woningen met warmtepompen en zonnepanelen : energiecorrectie van + €30,- op de huurprijs/md
- ✓ Alle ramen dienen voorzien te zijn van minstens dubbele beglazing, bij voorkeur HR1.1 of hoger
- ✓ Alle hellende en platte daken dienen optimaal geïsoleerd te zijn
- ✓ Risico's op koudebruggen dienen maximaal te worden vermeden
- ✓ Bij appartementsgebouwen dient ook een EPC-attest te worden aangeleverd van de gemeenschappelijke delen

## 2.3. Minimale technische voorwaarden

- ✓ Het verwarmingssysteem moet toelaten dat de warmteregeling of warmtesturing in elke woning/appartement afzonderlijk regelbaar is.
- ✓ De woning dient minstens te beschikken over centrale verwarming op gas (HR-ketel of condensatieketel); bij voorkeur is centrale verwarming voorzien onder de vorm van een duurzame techniek (warmtepomp of andere)
- ✓ Panden die verwarmd worden met elektriciteit, gasconvectoren, pellets of stookolie worden niet aanvaard
- ✓ Het verwarmingssysteem moet toelaten dat alle woonruimtes minimaal tot volgende temperaturen kunnen verwarmd worden :
  - leefruimte en keuken: 20°C
  - slaapkamers: 18°C
  - badkamer: 24°C
  - toilet, berging en hal dienen niet rechtstreeks te worden verwarmd (binnen beschermde volume)
- ✓ De verwarming wordt centraal geregeld via een kamerthermostaat in de leefruimte, in andere ruimtes via thermostatische radiatorkranen
- ✓ Bij centrale verwarming op gas dient de eigenaar bij aanvang van de huur een geldig onderhoudsattest aan te leveren dat niet ouder is dan 1 jaar op het moment van verhuur
- ✓ Elke woning dient voorzien te zijn van individuele meters voor water, gas en elektriciteit. Deze dienen steeds toegankelijk te zijn voor de bewoner.
- ✓ Elke woning dient te beschikken over een geldig elektriciteitskeuringsattest dat de veiligheid van de elektrische installaties in heel de woning garandeert. Alle stopcontacten in de woning dienen voorzien van aarding.
- ✓ In elke woning moet de mogelijkheid voorzien zijn om een wasmachine reglementair te kunnen aansluiten (elektrische aansluitingen, waterkranen, afvoer); Indien dit in de badkamer is voorzien, dient rekening te worden gehouden met de specifieke veiligheidsregels voor natte ruimtes (bv. minimale afstand van wasmachine tot bad/douche is 60cm)

- ✓ In elke woning dient een aansluitmogelijkheid van telefonie of internet te zijn voorzien
- ✓ Elke woning dient voorzien te zijn van voldoende ventilatiemogelijkheden (bij voorkeur type A of C)
- ✓ Minstens op elke verdieping dient een rookmelder aanwezig te zijn