



Vlaanderen
is wonen



Ziezo!...

Handig boekje voor huurders

Herstellingen en onderhoud van de woning
Alles wat kan/mag/moet

**WONEN IN
VLAANDEREN**



ZieZo!...

Elke woning moet onderhouden worden en bij schade worden hersteld. Bij een huurwoning rijzen er soms vragen over wie de schade moet herstellen. Deze brochure wil een antwoord geven op vragen zoals:

- Welke herstellingen moet de huurder uitvoeren?
- Welke herstellingen moet de verhuurder uitvoeren?
- Wie moet de woning onderhouden?
- Wat als de huisgenoten of het bezoek van de huurder iets beschadigen?
- Wie moet de technische installaties laten controleren?
- Wat als er iets in de woning is versleten?

De brochure legt de regels uit rond onderhoud en herstellingen van private en sociale huurwoningen. Huurcontracten die sinds 1 januari 2019 worden gesloten voor een private huurwoning in Vlaanderen, zijn onderworpen aan het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Dat geldt ook voor mondelinge woninghuurovereenkomsten die al op 1 januari 2019 liepen. Voor sociale huurwoningen moet rekening worden gehouden met de regels uit de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit. Voor zaken die daarin niet zijn geregeld, geldt het Vlaams Woninghuurdecreet aanvullend.

Huurwoningen die worden gebruikt als studentenverblijf, handelspand, tweede verblijf of kantoor, komen niet aan bod in de brochure.

Zie... Zo gebruikt u dit boekje!

Dit boekje is een gids bij het onderhoud van en de herstellingen aan de woning.

Let op: er zijn veel regels en wetten voor huurders en verhuurders. Die konden niet allemaal in dit boekje. Bij twijfel gelden dan ook altijd de regels van de wet.

Als u een vraag hebt over het onderhoud van of een herstelling in uw huurwoning, volg dan de volgende stappen om het antwoord te vinden.

Stap 1: Lees altijd eerst deel 1 van dit boekje!

Deel 1 gaat over de rechten en plichten van de verhuurder en de huurder. U vindt er informatie over:

	Ga naar...
• De plaatsbeschrijving en het belang ervan	p. 8
• Algemene regels over wie welke herstellingen moet uitvoeren	p. 9
• Dringende herstellingen	p. 11
• De controlemogelijkheid van de verhuurder	p. 11
• De meldingsplicht van de huurder	p. 15
• Het uitvoeren van veranderingswerken	p. 15
• Herstellingen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw	p. 10, 11, 13, 14

OPGELET

De regels van sociale en private huur zijn niet altijd dezelfde. Als er een verschil is, wordt dat uitdrukkelijk aangegeven en wordt er gesproken van de 'sociale huurder' of de 'sociale verhuurder'. Zijn de regels identiek, dan worden de begrippen 'huurder' en 'verhuurder' gebruikt.

Stap 2: Hebt u een probleem in de woning of een vraag over het onderhoud?

	Ga naar...
• Aan de buitenkant van de woning	p. 20 - 23
• Aan de inkom	p. 24 - 25
• In het toilet	p. 26 - 27
• In de woonkamer	p. 28 - 29
• In de keuken	p. 30 - 31
• In de badkamer	p. 32 - 33
• In de slaapkamer	p. 34 - 35
• In de bergruimte of kelder	p. 36 - 37
• In de garage	p. 38 - 39
• Op de zolder	p. 40 - 41
• In de gemeenschappelijke delen	p. 42 - 43

Stap 3: Zoek een oplossing voor uw probleem in de lijst vanaf pagina 46

Voor elke categorie is bepaald wie welke herstellingen moet uitvoeren.

Voor de huurder zijn er handige schoonmaaktips en informatie over de verplichte onderhoudswerken opgenomen. Onder 'Opgelet' staat wat u zeker niet mag doen en hoe u bepaalde technische installaties moet gebruiken.

Stap 4: Vergeet ook niet een kijkje te nemen bij wat u zeker niet mag doen in de woning op pagina 96

Die lijst herhaalt welke handelingen niet toegelaten zijn, omdat ze schade toebrengen aan de woning of gevaarlijk zijn. Controleer zeker die lijst voor u iets wilt schilderen, verwijderen of toevoegen aan de woning.

Stap 5: Vindt u de oplossing voor uw probleem niet? Gaat u niet akkoord met de huurder of verhuurder of met de werken die wel of niet door hem zijn uitgevoerd?

Neem dan in de eerste plaats contact op met uw huurder of verhuurder en praat erover. Als u er onderling niet uitkomt, kunt u meer informatie of een eerste advies vragen aan de belangenorganisaties. Voor huurders is dat de Huurdersbond. Privateverhuurders kunnen terecht bij de Verenigde Eigenaars of de Eigenaarsbond.

Als u een klacht hebt over de sociale verhuurder, dan moet u dat eerst melden aan de verhuurder zelf. De huurdersbond kan u daarbij helpen. De sociale verhuurder moet zelf eerst de kans krijgen om de klacht op te lossen. Als u niet tevreden bent met de reactie van de sociale verhuurder kunt u uw klacht bezorgen aan de Vlaamse Ombudsdienst. Op de website www.vlaamseombudsdienst.be vindt u alle nodige informatie. Die dienst zal de klacht onderzoeken en bemiddelen tussen u en de verhuurder. Als ook dat geen oplossing biedt, kunt u nog kiezen voor een procedure voor de vrederechter.

Private huurders en verhuurders kunnen ook een beroep doen op bemiddeling. Veel steden en gemeenten bieden gratis huurbemiddeling aan. Hiervoor raadpleegt u best de website van uw stad of gemeente. Daarnaast kunt u ook terecht bij de vrederechter voor een verzoeningsprocedure. De vrederechter zal trachten het conflict tussen de huurder en verhuurder op te lossen. Deze procedure is gratis en eenvoudig. U hoeft hiervoor geen beroep te doen op een advocaat en de vrederechter zal ook geen uitspraak doen. Om een verzoeningsprocedure op te starten moet u zich wenden tot het vredegerecht dat bevoegd is voor het gebied waarin de verhuurde woning gelegen is.

Komt er dan nog geen oplossing, dan kunt u zich wenden tot de vrederechter voor een juridische procedure.

Voor meer informatie over de Vlaamse Ombudsdienst kunt u terecht op de website: www.vlaamseombudsdienst.be.

Voor meer informatie over de Huurdersbond kunt u terecht op de website: www.huurdersplatform.be.

Voor meer informatie over de Verenigde Eigenaars kunt u terecht op de website: www.ve-pr.be.

Voor meer informatie over de Eigenaarsbond kunt u terecht op de website: www.eigenaarsbond.be.

Voor meer informatie over het huren van een woning op de private huurmarkt kunt u terecht op de website: www.vlaanderen.be/een-woning-huren.

Voor meer informatie over woningkwaliteit kunt u terecht op de website: www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen.

1

RECHTEN EN PLICHTEN

In deze rubriek vindt u meer toelichting bij de rechten en plichten van huurder en verhuurder. Meer uitleg vindt u trouwens in de vulgariserende toelichting bij uw huurovereenkomst. Bij sociale huurovereenkomsten bezorgt de verhuurder bij de ondertekening van het huurcontract een aparte toelichting. Private huurcontracten bevatten minstens een verwijzing naar de toelichting, die terug te vinden is op www.woninghuur.vlaanderen/vulgariserendetoelichtinghoofdverblijfplaats.

1. Onderhoud en herstelling volgens het Vlaams Woninghuurdecreet en de Vlaamse Codex Wonen

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt welke herstellingswerken voor de verhuurder of de huurder zijn. De regeling rond onderhoud en herstelling is van toepassing op private huurovereenkomsten die sinds 1 januari 2019 worden gesloten voor woningen in Vlaanderen, die de huurder als hoofdverblijfplaats bestemt, en op mondelinge woninghuurovereenkomsten die al op 1 januari 2019 liepen.

Voor de sociale huurovereenkomsten regelt de sociale huurwetgeving slechts een specifiek aantal aspecten van het onderhoud. Voor al die zaken die niet zijn geregeld, geldt het Vlaams Woninghuurdecreet aanvullend.

2. Huurder en verhuurder stellen samen een plaatsbeschrijving op

Artikel 9 en 39 Vlaams Woninghuurdecreet, artikel 6.18 Vlaamse Codex Wonen en artikel 6.34 Besluit Vlaamse Codex Wonen.

De verhuurder en de huurder moeten verplicht samen een plaatsbeschrijving opstellen. De plaatsbeschrijving is een gedetailleerde beschrijving van hoe de woning eruitziet. Ze is op te maken voor de huurder de woning betreft, of ten laatste tijdens de eerste maand van de verhuring.

Een gedetailleerde plaatsbeschrijving bewijst wat de staat van de woning is bij het begin van de huur en beschrijft welke gebreken er al aanwezig zijn. Dat is belangrijk omdat de huurder de woning in dezelfde staat moet teruggeven. Hij zal niet verantwoordelijk zijn voor gebreken die al in de plaatsbeschrijving zijn vermeld.

Als er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, is dat nadelig voor de verhuurder. Er wordt dan vermoed dat de huurder de woning heeft ontvangen in de staat waarin ze zich op het einde van de verhuring bevindt. Voor een verhuurder is het dan moeilijk om te bewijzen dat bepaalde gebreken door de huurder zijn veroorzaakt.

Ook op het einde van de huurovereenkomst kunnen de verhuurder en de huurder een plaatsbeschrijving opmaken als een van de partijen er om verzoekt. Dat is geen verplichting, maar moet gebeuren ten laatste op het moment dat de verhuurder de sleutels van de woning in ontvangst neemt.

OPGELET

Bij private huur betalen huurder en verhuurder elk de helft van de kosten voor het opmaken van een plaatsbeschrijving. Als een partij zich afzonderlijk laat bijstaan door een deskundige betaalt hij die kosten zelf. In sociale huur is de bijdrage van de sociale huurder geplafonneerd.

3. Rechten en plichten van de verhuurder

In welke staat moet de verhuurder de woning ter beschikking stellen?

Artikel 12 Vlaams Woninghuurdecreet

De woning moet conform zijn op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten. Een woning is conform als er geen gebreken van categorie II of III zijn. Gebreken aan de minimale kwaliteitsnormen worden ingedeeld in drie categorieën, gaande van kleine gebreken tot ernstige gebreken die leiden tot mensonwaardige omstandigheden of een gevaar vormen voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners.

De verhuurder moet de woning in een goede staat van onderhoud leveren aan de huurder. Dat betekent proper, zonder gebreken en met toestellen die werken zoals het hoort. De woning moet kunnen dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd.

De verhuurder moet de huurder de onderhoudsinstructies bezorgen van technische installaties. Sommige technische installaties zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten op een bepaalde manier worden onderhouden. Die onderhoudsinstructies worden opgesteld door de fabrikant van de technische installaties.

Welke herstellingen moet de verhuurder uitvoeren?

Artikel 25 en 26 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder moet alle herstellingen uitvoeren, behalve kleine herstellingen, herstellingen die nodig zijn door verkeerd gebruik of gebrek aan onderhoud door de huurder of herstellingen die nodig zijn omdat de huurder een defect niet tijdig heeft gemeld en dit extra schade heeft veroorzaakt. De verhuurder moet de herstellingen altijd vakkundig (laten) uitvoeren. Op pagina 98 vindt u een lijst van kleine herstellingen.

De verhuurder moet ook instaan voor vervangingen als iets verouderd of versleten is en voor de herstelling van schade door overmacht. Overmacht betekent dat de schade aan de woning werd veroorzaakt door een gebeurtenis buiten de wil van de huurder, bijvoorbeeld noodweer, vandalisme, diefstal of een constructiefout.

Als er in de woning is ingebroken en dit te wijten is aan een fout of onvoorzichtigheid van de huurder (bv. de deur niet op slot gedaan), moet de verhuurder niet instaan voor de nodige herstellingen.

Wat bij herstellingen aan gemeenschappelijke delen bij private huur of bij huurcontracten met het sociaal verhuurkantoor?

Artikel 36 Vlaams Woninghuurdecreet en bijlage 2 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

Het onderhoud en herstel van gemeenschappelijke delen gebeurt meestal door een syndicus. De volgende tabel bevat een overzicht van wie welke kosten daarvan moet betalen:

Meergezinswoning	Voor huurder	Voor verhuurder
Kosten vuilnisinzameling (als collectief georganiseerd)	X	
Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen)	X	
De grote herstellingen aan de gemeenschappelijk delen of installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
De aankoop of het vervangen van meters en nutsvoorzieningen		X
Kosten voor de lift: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek onderhoud • Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie • Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties 	50%	50% 100% 100%
Syndicus	34%	66%
Conciërge	75%	25%

Wat bij herstellingen aan gemeenschappelijke delen bij sociale huur (uitgezonderd huurcontracten met het sociaal verhuurkantoor)?

Artikel 1 Bijlage 27 Besluit Vlaamse Codex Wonen

De sociale verhuurder draagt de kosten en lasten van:

- De aanleg van groenruimten;
- De grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
- De aankoop, de installatie, het herstel en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen.

Op pagina 104 vindt u de lijst van kosten en lasten voor de sociale huurder en sociale verhuurder.

Welke herstellingen mag de verhuurder niet uitvoeren?

Artikel 14, eerste lid en 27 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 6.37 Besluit Vlaamse Codex Wonen

De verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurder ongestoord in de woning kan verblijven. De verhuurder mag bijvoorbeeld niet zomaar werken uitvoeren zonder voorafgaande toestemming van de huurder. Heeft de woning tijdens de huur dringende herstellingen nodig die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet de huurder die toestaan, ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is.

Als die werken meer dan dertig dagen duren, heeft de private huurder recht op een vermindering van de huurprijs. Maken de werken het onmogelijk om de woning te bewonen, dan kan de private huurder aan de vrederechter een ontbinding van de huurovereenkomst vragen.

Een sociale huurder heeft pas recht op een huurprijsvermindering als de herstellingen langer dan veertig dagen duren.

Mag de verhuurder de woning controleren op het onderhoud?

Artikel 14, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 6.41, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen

De verhuurder mag de woning bezoeken om te controleren of de huurder alles netjes onderhoudt en of er schade is. De verhuurder moet wel het rustig huurgenot respecteren en mag dus niet buitensporig veel langskomen.

Bij private huur is het gebruikelijk dat de private verhuurder jaarlijks langskomt. Hij mag enkel langskomen op vooraf afgesproken tijdstippen.

In sociale huur bepaalt de sociale verhuurder samen met de sociale huurder de bezoekdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Is de private verhuurder verplicht om een brandverzekering te sluiten?

Artikel 29 Vlaams Woninghuurdecreet

De private verhuurder is verplicht om een verzekering voor brand- en waterschade te sluiten. De verhuurder is aansprakelijk voor brand- en waterschade die niet zijn ontstaan door de schuld van de huurder (bv. slechte staat van de elektriciteitsinstallatie).

Is de sociale verhuurder verplicht om een brandverzekering voor de sociale huurder te sluiten?

Artikel 6.36 Besluit Vlaamse Codex Wonen

De sociale verhuurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder. De verhuurder of derden zien daarmee af van het recht de huurder aan te spreken als die verantwoordelijk is voor een brand. In dat geval is de huurder automatisch gedekt door de brandverzekering van de verhuurder. Voor sociale verhuurkantoren geldt deze verplichting pas sinds 1 januari 2020.



Deze clausule dekt niet de inboedel van de huurder.

4. Rechten en plichten van de huurder

Welke herstellingen en welk onderhoud moet de huurder uitvoeren?

Artikel 26 en 28 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder moet de woning goed onderhouden en schoonmaken. Hij moet kleine herstellingen uitvoeren, zoals het vervangen van een kapot stopcontact of een verloren sleutel. Op pagina 98 vindt u een lijst van kleine herstellingen.

De huurder moet ook herstellingen aan de woning uitvoeren als hij de schade zelf heeft veroorzaakt (bv. overbelasting van de trappen of een raam per ongeluk kapot slaan). Als er in de woning is ingebroken en dit te wijten is aan een fout of onvoorzichtigheid van de huurder (bv. de deur niet op slot gedaan), moet de huurder instaan voor de nodige herstellingen. Hij is ook verantwoordelijk voor de schade die zijn huisgenoten, onderhuurders of huisdieren veroorzaken.

Daarnaast moet een huurder instaan voor herstellingen die nodig zijn, doordat de huurder een defect niet tijdig heeft gemeld aan de verhuurder waardoor er extra schade is ontstaan. Als de huurder kan bewijzen dat de verhuurder toch op de hoogte was van het defect, moet de huurder niet instaan voor de nodige herstellingen.

De huurder moet de herstellingen altijd vakkundig (laten) uitvoeren. Als de herstellingen slecht worden uitgevoerd, is de huurder verantwoordelijk voor de schade die daardoor ontstaat.

De herstellings- en onderhoudsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn. Het gaat om plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder van redelijke afmeting, maar niet met een steiger.

Wat als de sociale verhuurder een onderhoudscontract gesloten heeft?

Artikel 2 Bijlage 27 Besluit Vlaamse Codex Wonen

Als de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste is van de huurder, aan hem worden doorgerekend. De huurder doet er goed aan om telkens er een herstelling nodig is waarvoor hij moet instaan, bij de sociale verhuurder te informeren of er een onderhoudscontract is.

Op pagina 104 vindt u de lijst van kosten en lasten voor de sociale huurder en sociale verhuurder.



Dit geldt niet voor huurcontracten met sociale verhuurkantoren.

Wat bij herstellingen van gemeenschappelijke delen bij private huur of bij huurcontracten met sociale verhuurkantoren?

Artikel 36 Vlaams Woninghuurdecreet en bijlage 2 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

Het onderhoud en herstel van gemeenschappelijke delen gebeurt meestal door een syndicus. De volgende tabel bevat een overzicht van wie welke kosten daarvan moet betalen:

Meergezinswoning	Voor huurder	Voor verhuurder
Kosten vuilnisinzameling (als collectief georganiseerd)	X	
Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen)	X	
De grote herstellingen aan de gemeenschappelijk delen of installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
De aankoop of het vervangen van meters en nutsvoorzieningen		X

Kosten voor de lift:		
• Periodiek onderhoud	50%	50%
• Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
• Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%
Syndicus	34%	66%
Conciërge	75%	25%

Wat bij herstellingen aan gemeenschappelijke delen bij sociale huur, uitgezonderd huurcontracten met sociale verhuurkantoren?

Artikel 1 Bijlage 27 Besluit Vlaamse Codex Wonen

Het onderhoud en herstellingen van gemeenschappelijke delen gebeurt door de sociale verhuurder. De volgende kosten kunnen aan de huurder worden doorgerekend:

- Het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;
- De ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;
- De reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- Ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;
- Het normale onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- De bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- De kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne.

Op pagina 104 vindt u de lijst van kosten en lasten voor de sociale huurder en sociale verhuurder.

Kan de herstellings- en onderhoudsplicht van de huurder worden beperkt?

Artikel 26 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder en de huurder kunnen er in de huurovereenkomst voor kiezen om de herstellingsplicht van de huurder te beperken of uit te sluiten. De herstellingsplicht van de huurder uitbreiden is verboden.

Wat moet de huurder doen als de verhuurder iets aan de woning moet herstellen?

Artikel 28 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder moet de verhuurder verwittigen als er herstellingen nodig zijn aan de woning waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is. Zo kan de verhuurder tijdig ingrijpen en meer schade voorkomen.

Als de huurder die melding niet (tijdig) doet moet hij zelf instaan voor de herstellingen van de extra veroorzaakte schade, tenzij de huurder kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van het defect.

Mag de huurder verfraaiings- of veranderingswerken uitvoeren?

Of de huurder verfraaiings- of veranderingswerken mag uitvoeren wordt meestal bepaald in het huurcontract. Vaak bepaalt het huurcontract dat daarvoor toestemming van de verhuurder nodig is.

Als het huurcontract niets bepaalt, mag de huurder veranderingswerken uitvoeren om de woning aan te passen aan zijn behoeften (bv. het plaatsen van een traplift). De huurder moet er wel rekening mee houden dat hij de woning op het einde van de huur in zijn oorspronkelijke staat moet teruggeven. In principe moet hij de aanpassingen dan ook weer verwijderen, tenzij de verhuurder ermee akkoord gaat om ze te behouden. Aan de structuur van de woning mag de huurder in geen geval veranderingswerken aanbrengen zonder toestemming van de verhuurder (bv. het plaatsen van een veranda).

Vooraleer de werken worden uitgevoerd, maken huurder en verhuurder best goede afspraken over de kostprijs. Een verhuurder is niet verplicht om bij te dragen in de veranderingswerken, tenzij hij de veranderingen graag behoudt na het einde van de verhuur.

In welke staat moet de huurder de woning teruggeven?

Artikel 39 Vlaams Woninghuurdecreet

Op het einde van de verhuur moet de huurder de woning teruggeven in dezelfde staat als omschreven in de plaatsbeschrijving. Er wordt geen rekening gehouden met zaken die door ouderdom of overmacht zijn beschadigd of met gebreken die de verhuurder moet herstellen.

Is de private huurder verplicht om een brandverzekering te sluiten?

Artikel 29 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder is verplicht om een verzekering af te sluiten voor brand- en waterschade. De huurder is namelijk aansprakelijk voor brand- en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan, bijvoorbeeld door de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie.

Is de sociale huurder verplicht om een brandverzekering te sluiten?

Artikel 6.36 Besluit Vlaamse Codex Wonen en artikel 1 bijlage 27 Besluit Vlaamse Codex Wonen

De huurder moet zelf geen brandverzekering sluiten. Het is de sociale verhuurder die een brandverzekering afsluit met een clause van afstand van verhaal. Als sociale huurder bent u dan verzekerd via de brandverzekering van de sociale verhuurder. De premiekosten zal de verhuurder doorrekenen.

Sinds 1 januari 2020 is ook een sociaal verhuurkantoor verplicht om een brandverzekering voor de sociale huurder te sluiten.

Opgelet! Die brandverzekering dekt geen schade aan uw inboedel. Wenst u graag uw inboedel verzekerd te zien, dan moet u zelf nog een verzekering sluiten.

5. **Wat doet een syndicus?**

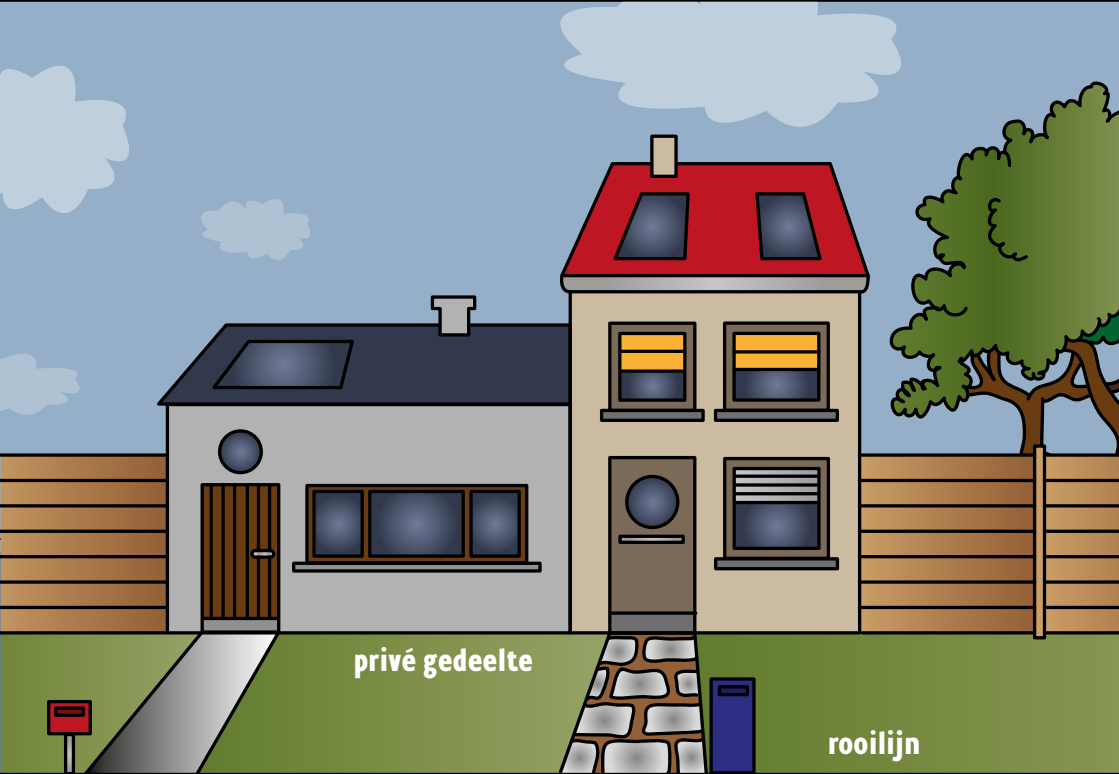
Als een gebouw bestaat uit twee of meer appartementen die eigendom zijn van verschillende personen, is het wettelijk verplicht om een syndicus aan te stellen. Sociale huurwoningen worden in de meeste gevallen door de sociale verhuurder beheerd en niet door een syndicus.

De syndicus beheert de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw (bv. de lift, het centraal ventilatiesysteem, de fietsenberging, de brandbeveiliging, de afvalberging, ...). Wanneer er onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen nodig zijn, moet de syndicus worden verwittigd.

6. **Wat met onderhoud en herstellingen aan het 'openbaar domein'?**

Het gebied tussen de weg en de rooilijn noemt men het 'openbaar domein'. De herstellingen en het onderhoud hiervan zijn ten laste van de gemeente.

Per wijk of gemeente is de rooilijn echter anders. Vraag daarom altijd aan de verhuurder voor welk deel de gemeente verantwoordelijk is.



privé gedeelte

rooilijn

voetpad

groenstrook

borduur



openbaar gedeelte



2

DELEN VAN DE WONING



Is er een probleem aan de

BUITENZIJDJE (VOORKANT)?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Dakbedekking	p. 61
● Extensief groendak	p. 64
● Dakgoot en afvoerpijp	p. 62
● Schoorsteen	p. 63
● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Rolluik	p. 56
● Zonnewering	p. 57
● Buitendeur	p. 58
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Dorpel, tablet en vensterbank	p. 50
● Balkon en terras	p. 51
● Gevel	p. 49
● Verlichting	p. 84
● Deurbel	p. 93
● Regenwaterput en septische put	p. 66
● Oprit en pad	p. 52
● Brievenbus	p. 53
● (Draad)afsluiting en tuinpoortje	p. 46
● (Voor)tuin	p. 47

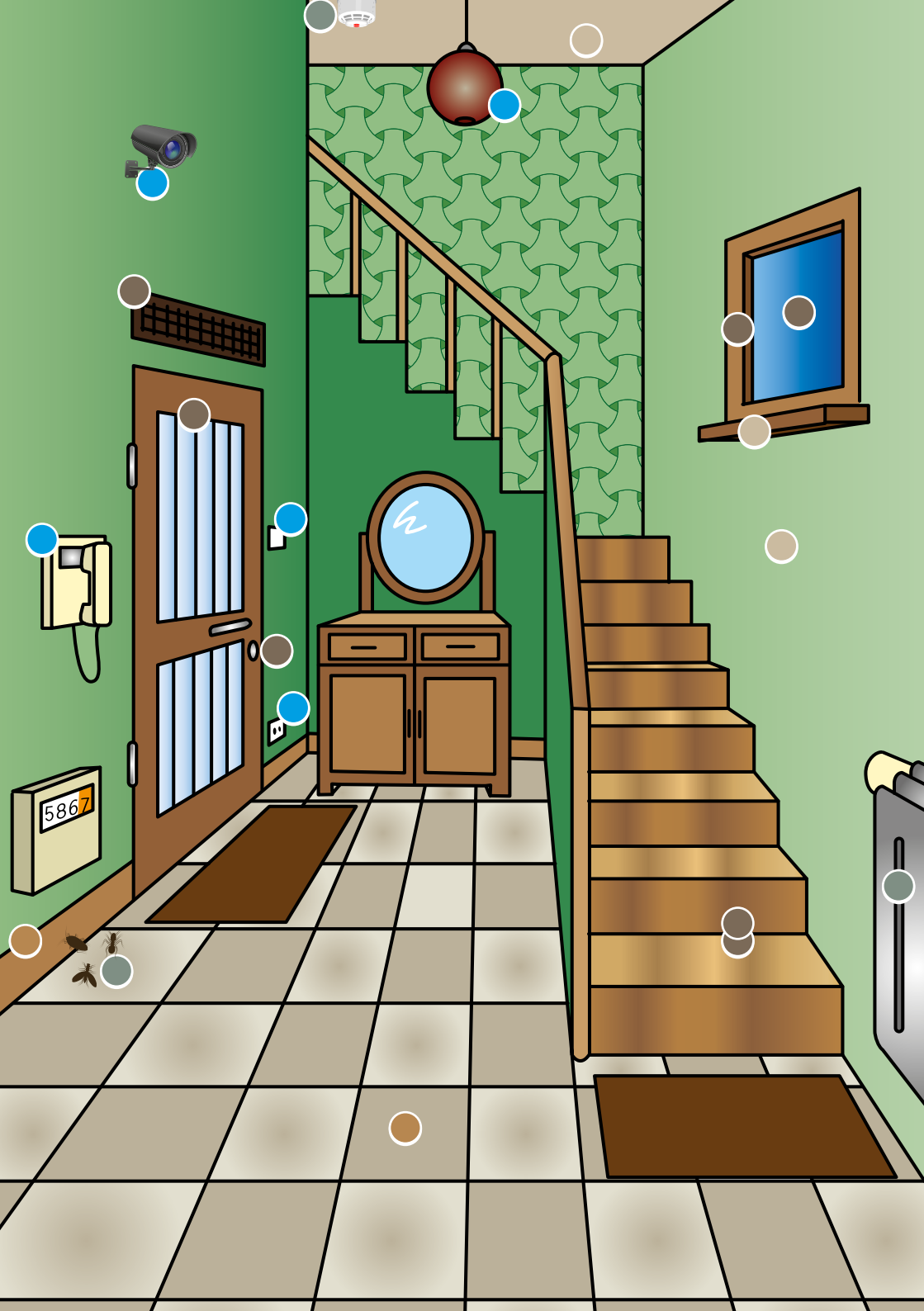


Is er een probleem aan de

BUITENZIJDE (ACHTERKANT)?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Dakbedekking	p. 61
● Extensief groendak	p. 64
● Dakgoot en afvoerpijp	p. 62
● Schoorsteen	p. 63
● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Rolluik	p. 56
● Zonnewering	p. 57
● Buitendeur	p. 58
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Dorpel, tablet en vensterbank	p. 50
● Balkon en terras	p. 51
● Gevel	p. 49
● Verlichting	p. 84
● Verluchting(srooster)	p. 67
● Oprit en pad	p. 52
● Tuinhuis en carport	p. 48
● Tuin	p. 46
● (Draad)afsluiting en tuinpoortje	p. 46
● Regenwaterput en septische put	p. 66
● Elektrische regenwaterpomp	p. 96



Is er een probleem in de

INKOM?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 58
● Trap	p. 74
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Parlofoon en videofoon	p. 93
● Beveiligingssysteem	p. 92
● Verlichting	p. 84
● Radiator en convector	p. 87
● Rookmelder en branddetectiesysteem	p. 92
● Ongedierte	p. 81



Is er een probleem in het

TOILET?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Spiegel	p. 73
● Radiator en convector	p. 89
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Lavabo	p. 76
● Toilet	p. 78
● Kraan	p. 75
● Ongedierte	p. 81

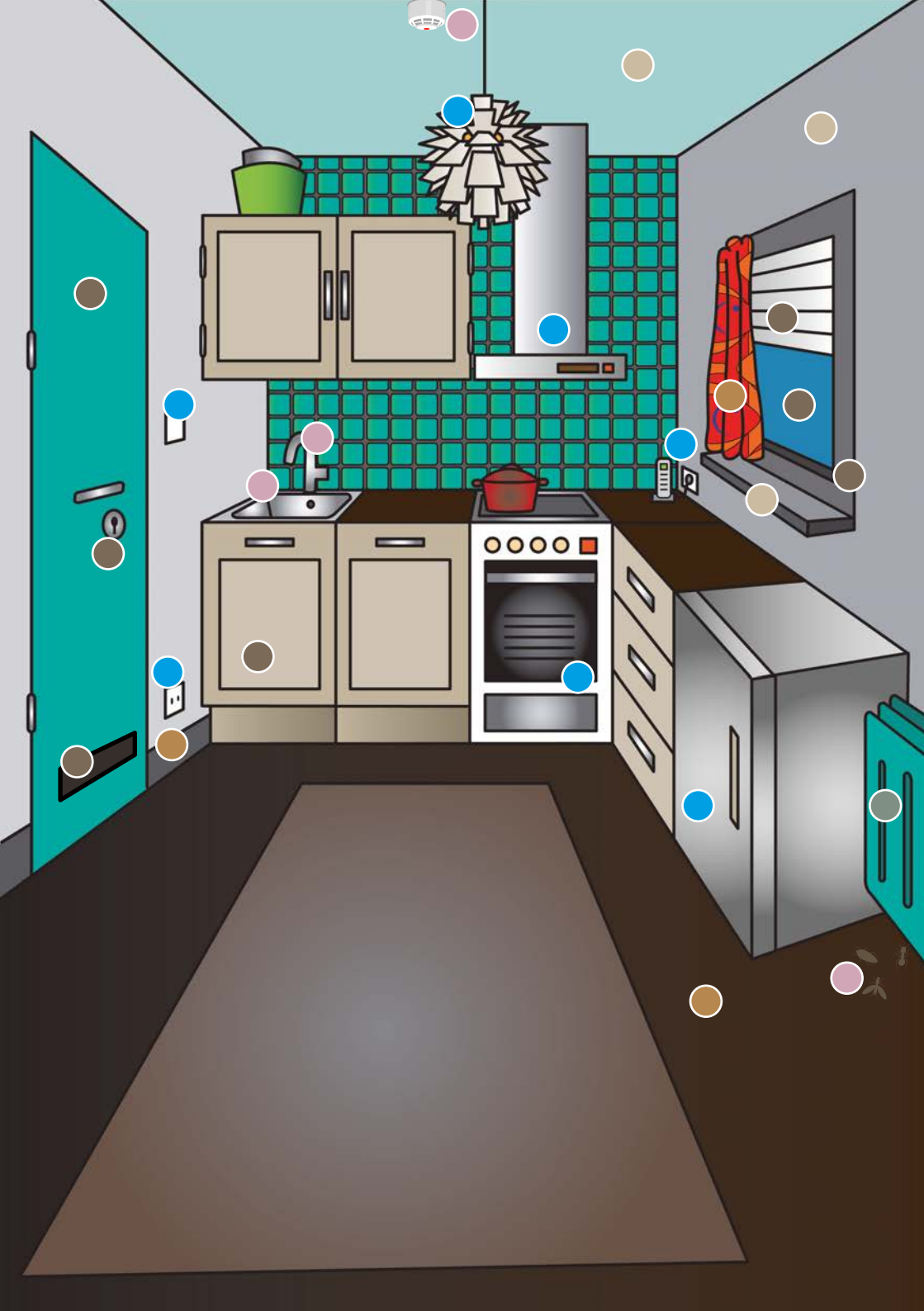


Is er een probleem in de

WOONKAMER?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Rolluik	p. 56
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Gordijn	p. 56
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Telefoon-, tv- en internetaansluiting	p. 83
● Radiator en convector	p. 86
● Thermostaat	p. 84
● Rookmelder	p. 92
● Ongedierte	p. 81



Is er een probleem in de

KEUKEN?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Rolluik	p. 56
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Ingebouwde kast	p. 72
● Verluchttingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Gordijn	p. 56
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Radiator en convector	p. 89
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Lichtschakelaar	p. 84
● Telefoon, tv- en internetaansluiting	p. 83
● Dampkap	p. 78
● Fornuis*	p. 77
● Koelkast*	p. 77
● Kraan	p. 75
● Gootsteen	p. 76
● Rookmelder	p. 92
● Ongedierte	p. 81

* Zie pagina 'keukentoestellen van de verhuurder'



Is er een probleem in de

BADKAMER?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Rolluik	p. 56
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Ingebouwde kast	p. 72
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Tablet	p. 50
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Spiegel	p. 73
● Gordijn	p. 56
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Radiator en convector	p. 89
● Kraan	p. 75
● Lavabo	p. 76
● Toestel voor warm water	p. 88
● Bad	p. 76
● Douche	p. 76
● Toilet	p. 78
● Ongedierte	p. 81

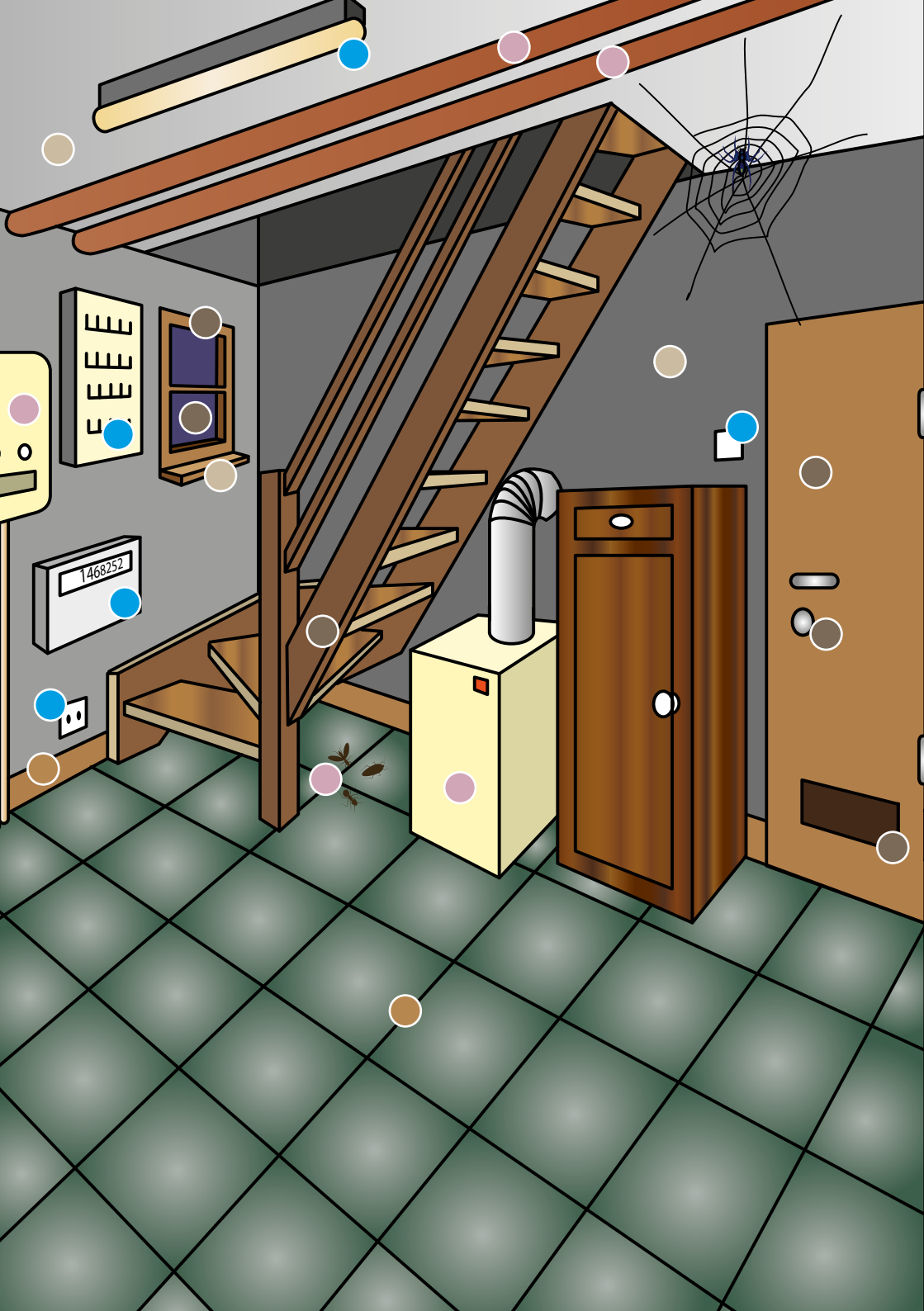


Is er een probleem in de

SLAAPKAMER?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Rolluik	p. 56
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Gordijn	p. 56
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Spiegel	p. 70
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Telefoon-, tv- en internetaansluiting	p. 83
● Radiator en convector	p. 89
● Lavabo	p. 76
● Kraan	p. 75
● Ongedierte	p. 81

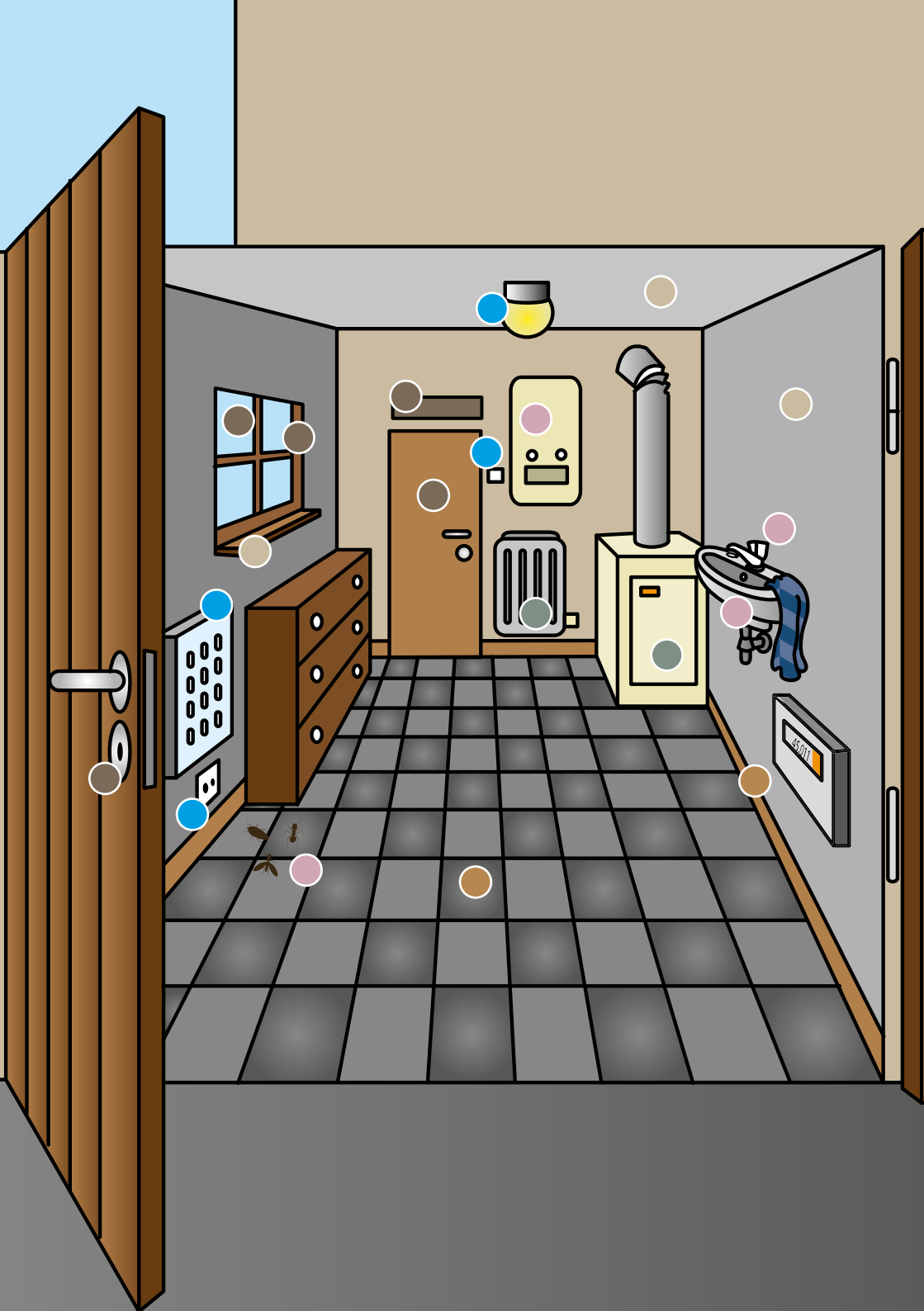


Is er een probleem in de

BERGRUIMTE/KELDER?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Kelder	p. 66
● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Trap	p. 74
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Zekeringkast	p. 82
● Elektrische leidingen	p. 80
● (Centrale) verwarmingsketel	p. 84
● Toestel voor warm water	p. 88
● Riolering, afvoerbuis en sifon	p. 95
● Water- en gasleiding	p. 94
● Zonneboiler en warmtepomp	p. 85
● Elektrische verwarming	p. 90
● Ongedierte	p. 81



Is er een probleem in de

GARAGE?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Garagepoort	p. 58
● Verluchtingsrooster	p. 74
● Vensterbank	p. 50
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● Zekeringkast en elektrische leidingen	p. 82
● (Centrale) verwarmingsketel	p. 86
● Radiator en convector	p. 89
● Toestel voor warm water	p. 88
● Lavabo	p. 76
● Kraan	p. 75
● Water- en gasleiding	p. 94
● Ongedierte	p. 81



Is er een probleem op de

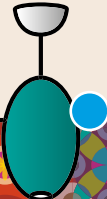
ZOLDER?

Ga naar de opgegeven pagina:

● Raamkader	p. 55
● Glas	p. 54
● Binnendeur	p. 70
● Sleutel, sleutelgat en slot	p. 59
● Trap	p. 74
● Verluchttingsrooster	p. 74
● Muur	p. 69
● Plafond	p. 69
● Vloer	p. 71
● Plinten	p. 72
● Lichtschakelaar	p. 84
● Stopcontact	p. 83
● Verlichting	p. 84
● (Centrale) verwarmingsketel	p. 86
● Toestel voor warm water	p. 88
● Ongedierte	p. 81



FIETSEN

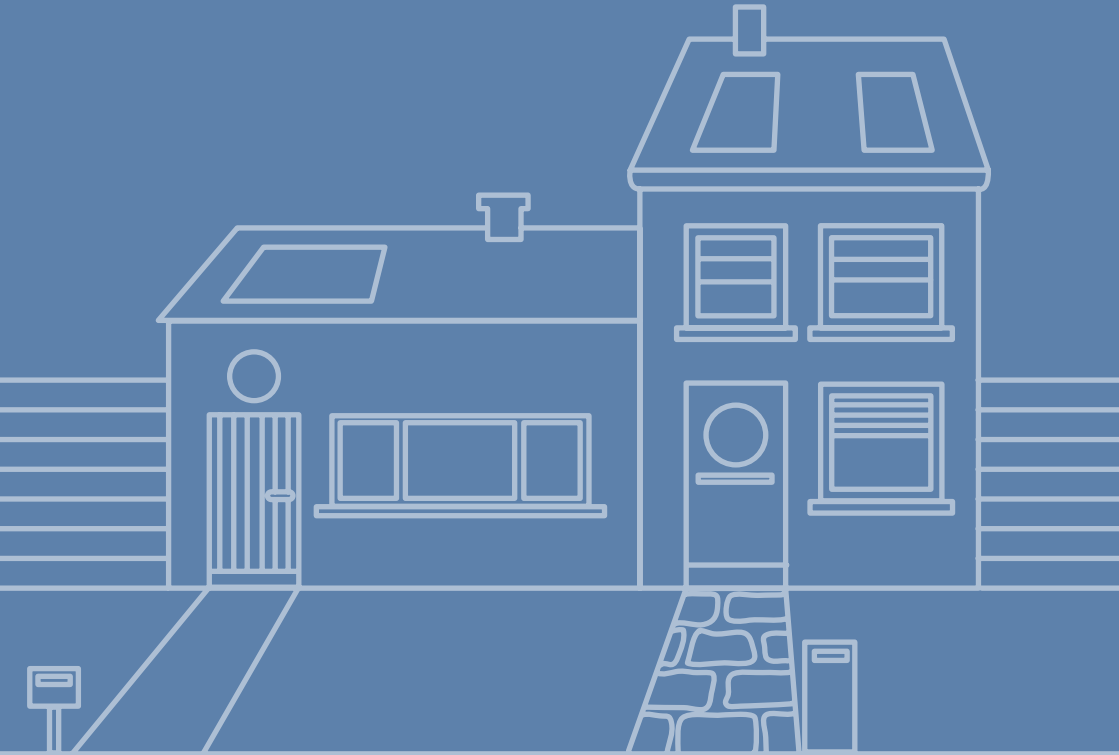


Is er een probleem in de

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET APPARTEMENT?

Ga naar de opgegeven pagina:

- Trap p. 74
- Buitendeur p. 58
- Sleutel, sleutelgat en slot p. 59
- Airco-installatie en ventilatiesysteem p. 91
- Lichtkoepel p. 65
- Verlichting p. 84
- Ongedierte p. 81



3

ONDERHOUD VAN EN
HERSTELLINGEN AAN DE WONING

1. (Draad)afsluiting

VERHUURDER

- De afsluiting is verroest, verrot of versleten.
- Het tuinpoortje is versleten.
- De tuinmuur staat scheef of is gebarsten waardoor de tuinpoort hapert.
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.

Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen. De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deурpompen, hendels, trekkers, veren, pompen,...

- De afsluitdraad of de platen zijn kapot of weg door overmacht.

HUURDER

- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder.
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door een fout van de huurder.
- De afsluiting, de platen of het tuinpoortje zijn losgekomen.
- De afsluitdraad of de platen zijn kapot of weg door een fout van de huurder.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Smeer de sloten regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.
Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.
- Zorg dat er geen planten door of in de afsluiting groeien.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Hang geen voorwerpen aan de afsluitdraad.
- Haal nooit een afsluiting tussen twee gebouwen weg.

2. (Voor)tuin

VERHUURDER

- De hoge bomen of struiken, die niet bereikbaar zijn voor de huurder, zijn niet gesnoeid volgens de regels van de kunst.

HUURDER

- De bomen of struiken zijn niet gesnoeid volgens de regels van de kunst. Snoei bomen, struiken, planten en hagen elk jaar. Houd de haag lager dan 1,80 meter.
- Het gras is niet gemaaid. Maai het gras regelmatig in de lente en zomer.
- Er is te veel onkruid, dood gras of mos aanwezig.
- Buitenkranen, waterbekkens, fonteinen,... zijn bevroren.

ONDERHOUD

- Voorkom dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen, ... bevroren. Sluit de buitenkraan af en laat ze leeglopen in de winter.
- Plant planten en struiken minstens een halve meter van de afsluiting. Bomen moeten op 2 meter van de afsluiting staan. Zorg ervoor dat de begroeiing niet over de perceelsgrens hangt of groeit.
- Begraaf of verzamel geen afval in de tuin.
- Herinrichting van de tuin (plaatsen terrasverharding, tuinhuisje, siervijver, windbeschutting of extra afsluitwanden) is alleen toegelaten als u hiervoor een schriftelijk akkoord kreeg van de verhuurder.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- De overwinterde planten zullen vanaf april weer gaan groeien, dus u kunt ze snoeien. Knotwilgen kunnen tot half maart teruggesnoeid worden. Hagen zoals Liguster, Leylandii en Taxus kunt u snoeien. Klimrozen en klimop kunnen flink teruggesnoeid worden. Ook Coniferen worden best voor midden juni licht gesnoeid. Uitgebloeide bloemen en dorre delen van vaste beplanting kunt u afknippen met een heggenschaar om de overige bloemen langer te laten bloeien.
- Probeer ongedierte in de tuin te voorkomen door bv. afval te bewaren in afsluitbare afvalcontainers.
- Controleer af en toe het gazon op kale of zieke plekken. Kale plekken kunt u eenvoudig opnieuw inzaaien. Om gele plekken te voorkomen moet u gevallen bladeren regelmatig verwijderen van het gazon.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Verwijder geen bomen of planten zonder toestemming van de verhuurder.
- Leg geen verhardingen aan in de voor- of achtertuin.
- Parkeer geen caravan of auto in de voor- of achtertuin.
- Verwittig de verhuurder bij ernstige wateroverlast in de tuin.
- Plant geen hoogstammen.
- Leg geen vijver aan in de tuin.

3. Tuinhuis en carport

VERHUURDER

- De dakplaten van het tuinhuis of de carport komen los.
- Het dak lekt.
- Het houtwerk is verrot.
- Het hang- en sluitwerk (bv. de klink van het tuinhuis) is kapot of weg door overmacht.

Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen.

De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deuroppen, hendels, trekkers, veren, pompen,...
- De deur van het tuinhuis hapert door overmacht.

HUURDER

- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder.
- Het hang- en sluitwerk (bv. de klink van het tuinhuis) is kapot of is weg door een fout van de huurder.
- De deur van het tuinhuis hapert door een fout of slecht onderhoud van de huurder.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Smeer de sloten en de scharnieren regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.

Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.

- Zorg voor voldoende verluchting in het tuinhuis. Zo voorkomt u condens (vocht op de ramen en schimmel op de muren).
- Maak het tuinhuis of de carport regelmatig schoon.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Bouw geen tuinhuizen.

4. Gevel

VERHUURDER

- De gevel is beschadigd door overmacht.
- Het schilderwerk is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft de gevel beschadigd.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Controleer af en toe de gevel op barsten, scheuren, blazen, kale plekken of vochtige plekken. De huurder moet de verhuurder verwittigen als er schade is aan het schilderwerk dat wijst op een onderliggend probleem zoals vocht. Het is belangrijk om beginnende scheurtjes, blaasjes en barsten snel door de verhuurder te laten repareren om verdere schade door vochtschade te voorkomen.
- Controleer af en toe de houten gevel op scheuren, kale plekken of barsten. Als de houten delen niet goed zijn bevestigd kan er water achter het hout lopen, met houtrot tot gevolg. Ook kunnen er krommingen in de delen ontstaan door temperatuurverschillen. Controleer ook of de houten panelen bol zijn gaan staan. Dat kan verschillende oorzaken hebben, bv. water in de constructie of temperatuurverschillen.
- Controleer af en toe het metsel- en voegwerk van de gevels. Gaten en scheuren in het metsel- en voegwerk zijn plekken waar ongedierte en water naar binnen kunnen komen. Scheurvorming in de gevel kan ook duiden op een constructiefout. Mos- en algen groei kan het metselwerk ernstig aantasten. Daardoor kan het loskomen en uiteindelijk uitvallen, wat de staat van de woning niet ten goede komt. Mos- en algen zijn dus zo snel mogelijk te verwijderen.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- U mag geen gaten maken in de gevel.
- U mag geen bloembakken of houten latten vastmaken aan de gevel.
- U mag de gevel niet zelf schilderen.
- U mag het gevelrooster niet schilderen of afplakken.
- Voor het plaatsen van een schotelantenne kan het zijn dat u een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig hebt. Neem daarvoor contact op met de gemeente of uw verhuurder.

5. Dorpels, tabletten en vensterbanken

VERHUURDER

- Er is schade aan de dorpel, het tablet of de vensterbank door overmacht.
- De dorpel komt los of is gebroken door overmacht (bv. door spanning).
- De dorpel, het tablet of de vensterbank is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft de dorpel, het tablet of de vensterbank beschadigd (bv. door er tegen te stoten of te overbelasten).
- Door de huurder is de dorpel, het tablet of de vensterbank losgekomen of gebroken.
- Er zit vuil, mos, ringen of vlekken op de dorpels of tabletten.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Schuur regelmatig de dorpels en tabletten aan de buitenzijde.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Gebruik nooit bijtende producten op dorpels en tabletten.
- U mag niet in dorpels en tabletten boren, schroeven, zagen of er een nagel in slaan.
- U mag dorpels en tabletten niet schilderen of bekleden.

6. Balkon en terras

VERHUURDER

- Er zijn stukken van het beton of de tegels losgekomen of gebarsten door overmacht (bv. vrieskou).
- Het balkon of het terras is kapot door overmacht.
- Het balkon of het terras is versleten.
- Er is een structureel probleem met de afvoer.
- De leuning of de tralies zijn aan vervanging toe.

HUURDER

- Door de huurder zijn er stukken van het beton of de tegels losgekomen of gebarsten (bv. zwaar voorwerp laten vallen).
- Door de huurder zijn er onderdelen van de leuning of de tralies kapot of weg.
- De huurder heeft het balkon of het terras beschadigd.
- De huurder heeft het glas van de leuning gebroken.
- De huurder heeft de afvoer van het balkon of het terras laten verstoppem.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak regelmatig de leuningen en het traliewerk van elk balkon schoon.
- Voorkom dat de afvoer verstopt.
- Schuur regelmatig het balkon.
- Laat uw huisdier nooit zijn behoefte doen op het balkon.
- Boor geen gaten in de vloer van het balkon.
- Voor het plaatsen van een schotelantenne kan het zijn dat u een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig heeft. Neem hiervoor daarvoor contact op met de gemeente of uw verhuurder.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Controleer af en toe de regenwaterafvoer van het balkon. De afvoerputjes moeten regenwater vlot laten wegllopen. Als die verstopt raken kan er water op het balkon blijven staan waardoor het na een regenbui via het balkon naar binnen kan lopen.
- Controleer af en toe of er geen roest voorkomt en bekijk ook de staat van de balkonvloer en het schilderwerk.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

7. Oprit en paden

VERHUURDER

- De tegels zijn los, kapot of liggen scheef door overmacht (bv. een bouwkundige fout, een verzakking, ...).
- De helling ligt verkeerd waardoor het water de verkeerde kant uit stroomt.
- Het voegwerk komt los.
- Er zijn putten, barsten of breuken in het asfalt.
- Er is een structureel probleem met de afvoer.
- De tegels zijn versleten.

HUURDER

- Door de huurder liggen de tegels los, zijn ze kapot of liggen ze scheef.
- Er zijn vlekken van olie of dergelijke op de tegels.
- Er is onkruid tussen de tegels.
- Er ligt sneeuw op het voetpad voor het gebouw.
- Er ligt afval.
- De huurder heeft de afvoer van de oprit of het pad laten verstoppem.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Voorkom dat de afvoer verstopt.
- Schuur regelmatig opritten en paden.
- Rijd nooit met auto's of motoren over paden die daar niet voor dienen. Die paden zijn niet sterk genoeg. Zo ontstaan verzakkingen.
- De stoep en het terras moet u altijd goed begaanbaar en veilig houden. Het ruimen van sneeuw en ijs is verplicht.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Verzakkingen in bestrating kunnen duiden op een lek in de riolering of in een waterleiding.

8. Brievenbus

VERHUURDER

- De brievenbus, de klep of het deurtje zijn kapot of weg door overmacht.
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.

Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen. De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deurpompen, hendels, trekkers, veren, pompen, ...

- De brievenbus is versleten of verroest.

HURDER

- De huurder heeft de brievenbus beschadigd.
- De sleutel is verloren. Vervang de sleutel bij verlies.
- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder.
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Smeer de hengsels en sloten van de brievenbus regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.

Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Als de brievenbus werd beschadigd door een derde, doe dan een aangifte bij de politie en bezorg de verhuurder het pv-nummer.

9. Ramen

9.1. Glas

VERHUURDER

- Er zit damp of stof tussen het dubbel of drievoudig glas.
- Er is condens (= vocht) tussen het dubbel of drievoudig glas.
- Het glas is gebroken door overmacht (bv. door een verkeerde plaatsing, door uitzetting van de muur of zetting van het gebouw, door stormschade, ...).
- Het glas is versleten.

HURDER

- De huurder heeft het glas gebroken (bv. door er tegen te stoten, door dichtslaande of openstaande ramen, door stoten van een huisdier, ...). Vervang gebroken glas.
- Er ontbreekt stopverf of silicone. Vervang ontbrekende stopverf of silicone.
- Er is condens (= vocht) aan de binnenkant van de ramen.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de ramen aan binnen- en buitenkant regelmatig schoon. Maak de ramen na de schoonmaakbeurt goed droog.
- Verlucht de woning dagelijks. Verlucht vooral de keuken, de slaapkamer en de badkamer. Zo voorkomt u condens (= vocht op de ramen en schimmel op muren of plafonds).

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Vermijd thermische glasbreuk door het glas zoveel mogelijk af te schermen van het zonlicht (bv. door de gordijnen altijd voor het volledige glasblad te plaatsen, door meubels of voorwerpen niet vlak bij het raam te plaatsen, door geen stickers of posters op het raam te kleven, ...).
- Controleer af en toe de kitvoegen van de beglazing. Een goede kitvoeg voorkomt regenwater tussen het kozijn en de beglazing.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

9.2. Raamkader

VERHUURDER

- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.
Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen. De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deuroppompen, hendels, trekkers, veren, pompen,...
- Het raamkader is gebroken of weg door overmacht.
- De afdichtingsrubbers aan de buitenzijde of de tochtborstels zijn kapot of ontbreken door overmacht.
- Het raam kan niet open want het is dicht geschilderd door de verhuurder.
- Er zijn geen afvoergaatjes.
- Het raam klemt door overmacht.
- Het hang- en sluitwerk, het raamkader of het rubber is versleten (bv. het schilderwerk van ramen bladert af).
- Het raamkader is verrot.

HURDER

- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- De huurder heeft het raamkader beschadigd.
- Het raam klemt door een fout of slecht onderhoud van de huurder.
- De afdichtingsrubbers aan de buitenzijde of de tochtborstels zijn kapot of ontbreken door een fout van de huurder.
- Er is schimmelvorming op de silicone.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak regelmatig de afvoergaatjes van de ramen vrij. Gebruik daarvoor eventueel een breinaald om de gaatjes van binnen naar buiten te ontstoppen.
- Houd de verluchttingsroosters of -systemen vrij.
- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren, de hengsels en de sloten regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.

Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.

- Werk de schrammen bij op het raamkader.

- Maak de ramen en het hout van de dakvlakramen regelmatig schoon.
- Zorg voor voldoende ventilatie. Zo voorkomt u condens (vocht op de ramen en schimmel op de muren).
- Wrijf de condens aan de binnenzijde van dakvensters in slaapkamers en badkamers regelmatig droog.
- Beits, olie of schilder een houten dakvlakraam in overleg met de verhuurder.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Maak af en toe de sponningen (als u de deur of het raam sluit, dan valt het in de sponning) schoon. Daar hoopt het vuil zich op.
- Zorg ervoor dat er geen water tussen de onderdorpels en de draaiende delen achter kan blijven. Zo vermindt u versnelde verrotting van de raamstijlen en verbindingen.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Schilder nooit aluminium- of kunststoframen (plastic, glasal). Maak ze enkel schoon met water of een niet bijtend schoonmaakmiddel.
- Maak geen gaten in de raamkaders.
- Hang de gordijnen niet op met duimspijkers of nagels.
- Maak de ventilatiegaten in de ramen nooit dicht.

9.3. Rolliuken

VERHUURDER

- Het rolluik zit vast door overmacht (bv. omdat de as waarop het rolluik draait, gebroken is).
- Het rolluiklint is versleten.
- Het rolluik is versleten.

HURDER

- Het rolluiklint is kapot, los gekomen of eraf gerold. Vervang het rolluiklint wanneer het nodig is.
- Het rolluik zit vast in de rolluikkast of het rolluik rolt niet meer op door een fout of slecht onderhoud van de huurder.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Gebruik de rolluiken regelmatig.
- Smeer de rolluiken regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.
Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.
- Maak de buitenkant van de rolluiken regelmatig schoon.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

10. Zonnewering en gordijnen

VERHUURDER

- Het automatische systeem werkt niet meer.
- De stang voor de bediening van het zonnescherf is kapot of weg door overmacht.
- Het zonnescherf zit vast of is gescheurd door overmacht.
- Het ophaalkoord is versleten.
- Het zonnescherf is versleten.
- Het gordijn is versleten.

HURDER

- De huurder heeft de stang voor de bediening van het zonnescherf beschadigd of verloren.
- Het zonnescherf zit vast of is gescheurd door een fout van de huurder.
- Het ophaalkoord van het zonnescherf is kapot of zit vast.
- De gordijnen zijn gescheurd.
- De gordijnen kunnen niet open omdat de huurder de rail heeft beschadigd.
- De huurder heeft de zijkant van de gordijnbak beschadigd.
- De gordijnen zijn vuil.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Gebruik de zonnewering regelmatig.
- Maak regelmatig de lamellen van de zonneschermen schoon.
- Was geregeld de gordijnen.
- Smeer de rail van de zonnewering regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.

Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Laat een vakman het zonnescherm herstellen, doe het niet zelf.
- Hang gordijnen enkel op aan daarvoor voorziene rails. Klem ze niet tussen de ramen. Hang gordijnen nooit op met duimspijkers of nagels.
- Maak gordijnrails niet vast aan deuren.
- Schroef of kleef niets op de deurprofielen, de raamprofielen of de gordijnrails.

11. Buitendeuren en inkomdeur van uw eigen appartement

VERHUURDER

- Er is schade aan de deur door overmacht.
- De deur is verrot.
- De deur sleept omdat de dorpel of de vloer omhoog kwam.
- De deur is versleten.
- De deur sleept door een losse of kapotte rubber.
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.

Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen.

De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deurpompen, hendels, trekkers, veren, pompen,...

- De afdichtingsrubbers of de tochtborstels zijn kapot of ontbreken.
- De deur is beschadigd door inbraak, tenzij de huurder een fout heeft gemaakt of onvoorzichtig is geweest.

HURDER

- De huurder of zijn huisdier heeft de deur beschadigd.
- Er is schade aan de deur door slecht onderhoud van de huurder (bv. de deur sleept of hapert door vuil onder de deur).
- De huurder heeft de deurlijsten beschadigd.
- De deur sleept door een losse of kapotte rubber door een fout van de huurder.
- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud.
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- De afdichtingsrubbers of de tochtborstels zijn kapot of ontbreken door een fout van de huurder.
- De hulpdiensten moeten de deur openbreken.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de buitendeuren regelmatig schoon.
- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.

Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Schilder nooit aluminium-, glazen of kunststofdeuren (plastic, glasal). Maak ze enkel schoon.
- Maak geen gaten in de buitendeuren.
- Wilt u een kijkgat in de buitendeur plaatsen? Vraag dat schriftelijk aan de verhuurder.

12. Sleutels, sleutelgaten en sloten

VERHUURDER

- De sleutel, het sleutelgat of het slot is versleten.

HURDER

- De sleutel is verloren. Vervang de sleutel bij verlies.
- De sleutel is kapot.
- De huurder heeft het sleutelgat of het slot beschadigd.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Verwittig de verhuurder als u een sleutel kwijt bent. Als de verhuurder vervolgens beslist om de sloten te vervangen dan is dit op zijn kosten.
- Bewaar de reservesleutels van de voordeur, de achterdeur, de garagepoort of de brievenbus op een veilige plaats.
- Woont u in een gebouw voorzien van een sluitplan (dat is het geval als u verschillende sloten kunt bedienen met één sleutel), dan mag u de originele cilinder niet vervangen.

13. Garagepoort

VERHUURDER

- De poort is beschadigd of vervormd door overmacht.
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.
Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen. De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deurpompen, hendels, trekkers, veren, pompen,...
- De poort is doorgeroest.
- De vloerlat aan de garagepoort ligt los door overmacht of is verroest.
- De poort is versleten.
- De poort is beschadigd door inbraak, tenzij de huurder een fout heeft gemaakt of onvoorzichtig is geweest.

HURDER

- De huurder heeft de poort beschadigd (bv. door er tegen te stoten of door er zelf tegen te rijden).
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- De poort gaat niet meer dicht door slecht onderhoud van de huurder (bv. omdat er vuil onder de poort zit).
- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder.
- De lege batterijen van de afstandsbediening van de garagepoort zijn niet vervangen.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Gebruik de garagepoort regelmatig.
- Smeer de gleuven regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.
Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.
- Maak de garagepoort regelmatig schoon.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Vergeet geen klacht in te dienen bij de politie als de garagepoort is geforceerd door inbraak.

14. Dak

14.1. Dakbedekking

VERHUURDER

- De dakpannen zijn los, kapot of weg door overmacht (bv. rukwinden).
- De isolatie is beschadigd door waterinfiltratie.
- Er komt regenwater binnen, er is een lek.
- Er is mosgroei op het dak.
- Het dak heeft onderhoud nodig.
- Er is een wespennest.

HURDER

- De zichtbare dakisolatie is los, kapot of weg door een fout van de huurder.
- Er ligt vuil op de platte daken. De onderhoudsplicht is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.
- Er is nazicht of onderhoud nodig van een bereikbaar dak en dat kan op een veilige manier. De onderhoudsplicht is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Voor het plaatsen van een schotelantenne kan het zijn dat u een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig hebt. Neem daarvoor contact op met de gemeente of uw verhuurder.
- Gebruik het plat dak niet als terras of als opslagplaats voor huisvuilzakken.

14.2. Dakgoot en afvoerpijp

VERHUURDER

- Er is schade aan de regenpijp door overmacht.
- De dakgoot is los, kapot of weg door overmacht.
- De dakgoot lekt omdat ze versleten is.
- De dakgoot lekt omdat er een gat in zit.
- Er zit een gat in de regenpijp.
- De regenpijp komt los van de muur.
- De dakgoot loopt over door een verkeerde helling.
- De dakgoot van het gebouw loopt over en is niet bereikbaar voor de huurder.
- De bekleding van de dakgoot hangt los of is er afgevallen.
- De dakgoot of de regenpijp is versleten.

HURDER

- De huurder heeft de regenpijp beschadigd (bv. een deuk).
- De dakgoot is los, kapot of weg door een fout van de huurder.
- Er ligt vuil in een veilig bereikbare dakgoot of ze loopt over, omdat ze verstopt is door dode bladeren. De onderhoudsplicht is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.
- Een veilig bereikbare dakgoot heeft nazicht of onderhoud nodig. De onderhoudsplicht is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de dakgoot regelmatig schoon. Door vuil raken afvoeren verstopt, waardoor de goten bij een flinke regenbui overstromen. Controleer de aansluitingen van het dak op de dakgoot en de regenpijp. De onderhoudsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Voorkom verstopping van de regenwaterafvoer door de plaatsing van bijvoorbeeld een bladvang. Houd er rekening mee dat het onderhouden en schoonmaken van de woning enkel beperkt is tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.
- Kijk de regenpijpen en dakgoten geregeld na op lekken. Zo kunt u vocht of waterschade in het gebouw voorkomen. Verwittig de verhuurder of de syndicus als er een lek is. Houd er rekening mee dat het onderhouden en schoonmaken van de woning enkel beperkt is tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.
- Controleer af en toe de loodaansluitingen. Lood bij schoorstenen kan door stormen opwaaien of scheuren. Houd er rekening mee dat het onderhouden en schoonmaken van de woning enkel beperkt is tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.
- Controleer af en toe of er vochtige plekken op de gevel zitten. Als die vochtige plekken vlak onder de goot zitten kan het zijn dat de dakgoot beschadigd is. Goten kunnen beschadigd raken door zuur regenwater en zure afscheiding van bladeren. Het is daarom belangrijk om de dakgoot af en toe schoon te maken. Houd er rekening mee dat het onderhouden en schoonmaken van de woning enkel beperkt is tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

14.3. Schoorsteen

VERHUURDER

- De schoorsteen trekt niet meer en de huurder kan een attest voorleggen dat de schoorsteen werd schoongemaakt.
- Er is schade aan de stenen (bv. zijn kapot of staan los) van de schoorsteen door overmacht.
- Het voegwerk uit de schoorsteen komt los of is uit de schoorsteen gevallen.
- De schoorsteen is gebarsten.
- De schoorsteen staat scheef door ouderdom.
- De schoorsteen is nat door waterinsijpeling.
- Er komt roet door het pleisterwerk.
- Er zijn takken, bladeren of nesten (van vogels of wespen) in of buiten de schoorsteen.

HURDER

- De schoorsteen trekt niet meer en de huurder kan een attest voorleggen dat de schoorsteen werd schoongemaakt.
- De huurder heeft de schoorsteen beschadigd (bv. door het opstoken van afval).
- De huurder heeft de stenen beschadigd.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Laat een schoorsteen die wordt gebruikt om te stoken met stookolie of met vaste brandstoffen (steenkool, hout,...) elk jaar schoonmaken. vraag aan de schoorsteenveger een attest dat de schoorsteen is geveegd (enkel verplicht als de schoorsteen aangesloten is op een centraal stooktoestel).
- Laat de schoorsteen waarop toestellen op gas zijn aangesloten (bv. gaskachels), om de twee jaar schoonmaken (enkel verplicht als de schoorsteen aangesloten is op een centraal toestel).



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Zodra u hem een tijdje niet meer gaat gebruiken, kunt u de schoorsteen laten schoonmaken. Zo vermijdt u dat er geurtjes vrijkomen doordat u hem lang niet gebruikt.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- De schoorsteen moet worden schoongemaakt door een erkende technicus of een schoorsteenveger. De erkende technicus zal daarna ook het onderhoud van de centrale verwarmingsketel doen. Een schoorsteenveger mag alleen de schoorsteen zelf schoonmaken. Vraag aan de schoorsteenveger een attest dat de schoorsteen is geveegd.
- Gebruik enkel de brandstof (hout, steenkool, ...) waarvoor het toestel is gebouwd en afgesteld.

14.4. Extensieve groendaken

VERHUURDER

- Het extensief groendak is beschadigd door overmacht, zoals extreme weersomstandigheden.
- Het extensief groendak is versleten.

HURDER

- De huurder heeft het extensief groendak beschadigd.
- Het extensief groendak is slecht onderhouden. De onderhoudsplicht is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Het periodiek onderhouden (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...) van een extensief groendak. de onderhoudsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

14.5. Lichtkoepels

VERHUURDER

- De lichtkoepel is beschadigd door overmacht.
- De lichtkoepel is versleten (waardoor er bv. vocht binnen sijpelt).

HURDER

- De huurder heeft de lichtkoepel beschadigd.
- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder. De onderhoudsplicht is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen. De onderhoudsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.
- Smeer de hengsels, de sloten en de scharnieren regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk. De onderhoudsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder.

Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.

! **OPGELET**

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Open nooit de veiligheidskoepels in de gemeenschappelijke delen. Alleen de brandweer mag die bedienen.

15. Regenwaterput en septische put

VERHUURDER

- Er is een verstopping door een slechte constructie (bv. door een breuk onder de grond of een te smalle buis).
- Er is geurhinder door een kapot putdeksel.
- Er is een verzakking van een leiding onder de grond.
- Vuil water loopt terug in de put door een fout in de constructie.

HUURDER

- De regenwaterput of de septische put zijn niet geruimd. Ruim de regenwaterput of de septische put indien nodig.
- De huurder heeft een verstopping veroorzaakt (bv. door een voorwerp, olie of vet).
- Het regenwater is vuil door een verstopping.
- Er is geurhinder doordat de huurder het putdeksel heeft beschadigd.

i **ONDERHOUD EN SCHOONMAAK**

- Laat de regenwaterput om de vier of vijf jaar schoonmaken. Zo voorkomt u dat het regenwater vuil is.
- Laat de septische put ruimen als die voor meer dan 70% gevuld is.
- Spoel geen bacteriedodende producten (zeep, detergent, desinfecterende middelen of antibiotica) en voorwerpen (luiers, maandverband, vochtige doekjes, tampons of condoms) door het toilet.

! **OPGELET**

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Houd de toegang tot de putdeksels vrij.
- Het lozen van geruimd septisch materiaal in de openbare riolen of in de collectoren is verboden.

16. Verluchting(srooster)

VERHUURDER

- Het rooster is kapot of weg door overmacht.
- De bediening is kapot of weg door overmacht.
- Het rooster is verroest of versleten.

HURDER

- De huurder heeft het rooster beschadigd.
- De huurder heeft de bediening beschadigd.
- Het rooster is verstopt door slecht onderhoud van de huurder.
- Er zit stof, bladeren of ongedierte in het rooster door slecht onderhoud van de huurder.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de verluchttingsroosters regelmatig schoon.
- Houd de verluchttingsroosters altijd open, bedek ze niet of timmer ze niet dicht. Dek de roosters niet af, tenzij bij storm of grote koude.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

1. Kelder

VERHUURDER

- Er staat water in de kelder omdat hij niet waterdicht is.
- Er is schade aan de kelder door overmacht (bv. overstroming).

HURDER

- De huurder heeft de kelder beschadigd.
- Er is schade aan de kelder door slecht onderhoud van de huurder.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Veeg de kelder regelmatig.
- Zorg voor voldoende verluchting als er ramen zijn. Zo voorkomt u condens (vocht op de ramen en schimmel op de muren).

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Controleer af en toe de wanden en de vloeren van de kelder of de kruipruimte. Let daarbij op scheuren en tekenen van vocht of lekkage. Controleer ook of er geen ongedierte in de kelder heeft overwinterd. Als de ruimte houten onderdelen heeft, kijk dan of er geen hout-etende insecten in het hout zitten.
- Controleer de kruipruimte en de kelder af en toe op lekken. Waterleidingen in de kruipruimte die in de winter bevroren, kunnen na het dooien gaan lekken. Ook rioleringsbuizen kunnen lekken, bijvoorbeeld door het afbreken van roestige ophangbeugels waardoor ze gaan doorhangen. Bij oudere huizen lopen er nog weleens cv-leidingen in de kruipruimte. Als die lekken merkt u dat aan de cv-ketel. Bijvullen moet dan vaker dan 1 à 2 keer per jaar. Een lek moet u steeds laten repareren.
- Zijn er geen ventilatieroosters? Bekijk dan met de verhuurder of deze erin gemaakt kunnen worden. Het onvoldoende ventileren van een kruipruimte kan vervelende gevolgen hebben, zoals optrekkend vocht, schimmelvorming of schadelijke gassen zoals radongas kunnen uit de bodem naar boven komen.
- Controleer af en toe of het muf ruikt in de kelder. Als het erg muf ruikt, zorg dan voor meer ventilatie door bijvoorbeeld een sleuf onder de deur te laten en geen afsluitende materialen te gebruiken op de bodem.
- Maak een koekoek af en toe schoon. Een koekoek is een constructie die dient voor daglicht of ventilatie bij voornamelijk kelders of daken. Verwijder bladeren en onkruid van het rooster en de koekoek.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Maak geen gaten in de keldermuren of -vloeren, ook niet om rekken te bevestigen.

2. Lokalen

2.1. Muren en plafonds

VERHUURDER

- Er is schade aan de muur of het plafond door overmacht (bv. er is schade door waterinfiltratie of opstijgend vocht, er zijn barsten of scheuren in het plafond door zetting van het gebouw).
- Het pleisterwerk valt van de muur of het plafond.
- Er sijpelt water door het plafond door een lek in het dak of in de dakgoot.
- Er is een kleurverschil door de meubels of de kaders.
- Het behangpapier of schilderwerk is versleten (behalve als de huurder het heeft beschadigd).

HURDER

- De huurder heeft de muur of het plafond beschadigd (putten door stoten, boorgaten voor het ophangen van kaders, vuile vlekken ...) waardoor de muur of het plafond moet worden bijgeplamuurd of herschilderd.
- De huurder heeft het schilderwerk beschadigd of bevuild.
- Er is schade op de muur of het plafond door slecht onderhoud van de huurder. Er is bijvoorbeeld schimmel op de muur door condens als gevolg van een slechte ventilatie van de ruimte. De huurder is daarvoor enkel verantwoordelijk als de ruimte voldoende ventilatiemogelijkheden heeft.
- Er zijn nagels, krammen of vijzen in de muur of het plafond. De huurder moet die verwijderen en de schade herstellen.
- De huurder heeft onredelijke kleuren of moeilijk overschilderbare kleuren gekozen. De huurder moet opnieuw behangen of schilderen.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Verwijder vegen, vuil, vetplekken of tekeningen van het schilderwerk of het behangpapier.
- Zorg voor voldoende ventilatie. Zo voorkomt u condens (vocht op de ramen en schimmel op de muren).
- Maak het plafond regelmatig schoon.
- Dek alles af met plastic of kranten bij schilderwerken.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- U mag het plafond en de muren schilderen, maar u kiest best geen moeilijk overschilderbare kleuren. De verhuurder kan vragen om alles opnieuw in de originele kleur te schilderen, zoals is vermeld in de intredende plaatsbeschrijving.
- U mag het plafond en de muren niet bekleden met behang in glasweefsel (=tasso), platen in piepschuim (=isomo), hout of andere materialen, onder andere voor de brandveiligheid.
- U mag zelf geen verlaagd plafond (laten) plaatsen of afbreken.

2.2. Binnendeuren

VERHUURDER

- De deur valt niet in het slot omdat het slot versleten is.
- De deur sleept omdat de vloer omhoog kwam.
- De deurlijsten zijn weg, beschadigd of gebroken door overmacht.
- Er is schade aan het deurblad door overmacht.
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.

Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen. De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deурpompen, hendels, trekkers, veren, pompen, ...

- De deурpomp van een zelfsluitende deur is kapot door overmacht.
- De deur is versleten.

HUURDER

- De deur sleept of hapert door vuil onder de deur.
- De huurder heeft de deurlijsten beschadigd of gebroken.
- De huurder heeft het deurblad beschadigd (bv. krassen, deuken, tekeningen, beschadigingen door een huisdier).
- De deur valt niet in het slot door een fout van de huurder.
- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder.
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- De huurder heeft de deурpomp van een zelfsluitende deur beschadigd (bv. omdat de deur werd geblokkeerd).
- De deur is verrot door slecht onderhoud van de huurder.
- De hulpdiensten moeten een deur openbreken.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.
Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.
- Maak de binnendeuren regelmatig schoon.
- Laat de spleten onder de binnendeuren of de verluchtingsroosters in deuren die voor doorstroom voorzien zijn vrij. De lucht moet erdoor kunnen.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Schilder nooit aluminium- of kunststofdeuren (= plastic of glasal). Maak ze enkel schoon.
- Schilder nooit de binnendeuren zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder. Glaspanelen in of rond de binnendeuren mogen nooit overschilderd worden.
- Maak nooit gaten in de deuren.

2.3. Vloer (linoleum, steen, vinyl, laminaat, gietvloeren en vaste tapijten)

VERHUURDER

- De vloer is omhoog gekomen of verzakt.
- Er zijn scheuren in de vloer gekomen door verzakking van het gebouw.
- De vloeren of de tapijten zijn versleten.
- Er is een kleurverschil door de meubels of de tapijten van de huurder.

HUURDER

- De huurder heeft krassen, schrammen, barsten, vlekken of gaten in de vloer gemaakt.
- De voegen van het linoleum of vinyl zijn losgekomen door een fout van de huurder.
- De huurder heeft tegels gebroken (bv. door er tegen te stoten).
- Het vast tapijt of de vloer zijn vuil.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de vloer regelmatig schoon.
- Stofzuig het tapijt regelmatig.
- Dek alles af met plastic of kranten bij schilderwerken.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Leg nooit vloerbekleding, vast tapijt of laminaat op de bestaande vloer.
- De huurder mag niet zonder toestemming van de verhuurder de vloer plastificeren.

2.4. Plinten (steen, metaal, hout of plastic)

VERHUURDER

- De plinten hangen los door (uit)zetting of opstijgend vocht.
- Er is een kleurverschil door de meubels of de tapijten van de huurder.

HUURDER

- De plinten hangen los door een fout van de huurder.
- Er zijn krassen, gaten of barsten in de plinten

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de plinten regelmatig schoon.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- De huurder mag niet zonder toestemming van de verhuurder de vloer plastificeren.

2.5. Ingebouwde kasten

VERHUURDER

- Er is schade aan de ingebouwde kast door overmacht (bv. door opstijgend vocht of een niet bereikbare leiding is gesprongen).
- Het hang- en sluitwerk is kapot of weg door overmacht.

Met hang- en sluitwerk wordt bedoeld al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen.

De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deuropompen, hendels, trekkers, veren, pompen, ...

- De ingebouwde kast is versleten.

HURDER

- De huurder heeft de ingebouwde kast beschadigd of slecht onderhouden (bv. er zijn krassen op de planken).
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- Het hang- en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud van de huurder.

! ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren regelmatig. Dat voorkomt slijtage aan het hang- en sluitwerk.
Met smeren wordt 'met een vette stof bestrijken' bedoeld. Scharnieren kunnen bijvoorbeeld ingesmeerd worden met grafiet, kaarsvet, olie, siliconenspray, slotenolie, slotenspray, smeerolie, teflonspray of witte olie.
- Maak de ingebouwde kasten regelmatig schoon.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.

2.6. Spiegels**VERHUURDER**

- De klemmen om de spiegel te bevestigen zijn weg door overmacht.
- De spiegel is versleten.

HURDER

- Er zijn vlekken op de spiegel.
- De spiegel is gebroken.
- De klemmen om de spiegel te bevestigen zijn weg.

! ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de spiegels regelmatig schoon.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

2.7. Ventilatie

VERHUURDER

- Het rooster is kapot of weg door overmacht.
- De bediening is kapot of weg door overmacht.
- Het rooster is versleten.

HURDER

- De huurder heeft het rooster beschadigd.
- De huurder heeft de bediening beschadigd.
- Het rooster is verstopt door slecht onderhoud van de huurder.
- Er zit stof, bladeren of ongedierte in het rooster door slecht onderhoud van de huurder.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de ventilatieroosters geregeld schoon.
- Houd de ventilatieroosters altijd open, bedek ze niet of timmer ze niet dicht.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

3. Trap

VERHUURDER

- Er is een trede kapot door overmacht (bv. door een fout in de constructie).
- De trapleuning of de balustrade staat los en is aan vervanging toe.
- De trapleuning, de treden of de zijkant van de (kelder)trap is verrot.
- In de trapleuning, de treden of de zijkant van de trap zit houtworm.
- De trap, de trapleuning of de balustrade is versleten.

HURDER

- De huurder heeft een trede beschadigd (bv. door overbelasting).
- De huurder heeft de trapleuning of de balustrade beschadigd (bv. het weghalen van de trapbekleding, trapmatten of trapmaatjes veroorzaakt schade aan de trap).
- De trapleuning of de balustrade staat los, tenzij de trapleuning of balustrade aan vervanging toe is.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Veeg de trap regelmatig.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Schilder nooit een geverniste trap.

4. Kranen

VERHUURDER

- De kraan of een onderdeel (bv. de rubber, het trekkettinkje of de dichting) is kapot, weg, zit vast of draait door door overmacht.
- De kraan moet volledig worden vervangen.
- Er komt bijna geen water uit de kraan door verkalkte leidingen.
- Er komt bijna geen water uit de kranen door een defecte drukmeter bij de teller.
- De kraan is versleten.

HUURDER

- Door de huurder is de kraan kapot, zit ze vast of draait ze door.
- Een onderdeel (bv. de rubber, het trekkettinkje of de dichting) is kapot, weg, zit vast of draait door.
- De kraan of een onderdeel is verkalkt door slecht onderhoud van de huurder.

Kalkaanslag wordt veroorzaakt door water van een hoge hardheid. Kalkaanslag belemmert een goede werking van verwarmingsapparaten doordat het warmte isoleert, met rendementsverlies en vroegtijdige defecten als gevolg.
- De kraan of een onderdeel lekt en de kraan moet niet volledig worden vervangen. Herstel lekkende kranen, tenzij de kraan volledig moet worden vervangen.
- Het zeeffe van de kraan is verstopt door vuil.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Ontkalk de kranen en kraantoppen geregeld met azijn.
- Draai af en toe de hoofdkraan aan de waterteller en de kleine afsluitkraantjes open en dicht.
- Laat in de winter de buitenkranen leeglopen.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Draai regelmatig ook eens de filters op het uiteinde van de kraan los om kalkaanslag te verwijderen.
- Maak regelmatig de aansluitputjes op de riolering en de vetafscheiders schoon (de aangekoekte detergents verwijderen en de verbinding naar de straatriolering doorspuiten).

- De rubberen sluitringen verslijten sneller als u de kraan te hard dicht draait, waardoor de kraan gaat lekken. Draai de kraan dicht tot u weerstand voelt.
- Loszittende kranen kunnen voor lekken zorgen en beschadigen vaak de wastafel. Draai de kraan aan de onderzijde weer vast.
- Door overdruk bij de boiler kan het zijn dat de kraan af en toe drupt. Dat is normaal, u moet de kraan niet harder dicht draaien. Verwittig de verhuurder als het blijft aanhouden of verergert.
- Controleer af en toe de kranen op lekken, door alle kranen en andere leidingwaterverbruikers een uur lang niet te gebruiken. Bekijk de stand op de watermeter voor en na het uur en kijk of het wieltje op de meter niet draait. Als dat stilstaat, dan is er geen lek.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Verwittig de watermaatschappij bij een defect aan de hoofdkraan of waterteller en nadien de verhuurder.
- Verbreek nooit het loodje aan de waterteller. U kunt daarvoor een boete krijgen.

5. Sanitair

5.1. Bad, douche en lavabo (meubel)

VERHUURDER

- De lavabo, het bad of de douche zijn kapot door overmacht.
- De stand of stang van de douche, het gordijn van de douche of bad, de spiegel of de rekjes zijn kapot of weg door overmacht.
- Er is geurhinder door een gaatje of barst in een afvoerbuïs of sifon door overmacht.
- Er is een verstopping door een slechte constructie (bv. door een breuk onder de grond of een te smalle buïs).
- Er is een lek bij de waterleiding, de afvoerbuïs of de sifon door overmacht.
- De email-laag (de glazen beschermlaag) is afgesleten.
- De overloop van het bad is kapot.
- De lavabo, het bad of de douche zijn versleten.
- De silicone is versleten.

HURDER

- De huurder heeft de lavabo, het bad of de douche beschadigd.
- De onderdelen (bv. de stop van het bad) van de lavabo, het bad of de douche zijn verloren of beschadigd.
- De huurder heeft de stand of stang van de douche, het gordijn van de douche of het bad, de spiegel of de rekjes beschadigd.
- De huurder heeft een verstopping veroorzaakt (bv. door het niet verwijderen van haren of het doorspoelen van etensresten, olie of vetten).
- De huurder heeft de silicone tussen de lavabo, het bad of de douche en de muur verwijderd. Er kan waterschade ontstaan.
- De huurder heeft een lek in de waterleiding, de afvoerbuis of de sifon veroorzaakt (bv. door het losdraaien van de sifon).
- Er is geurhinder doordat de huurder een gaatje of barst in een afvoerbuis of een sifon heeft veroorzaakt.
- Er is kalkaanslag (rond kranen, andere sanitaire leidingen of toestellen).
- Kalkaanslag wordt veroorzaakt door water van een hoge hardheid. Kalkaanslag belemmert een goede werking van verwarmingsapparaten doordat het warmte isoleert, met rendementsverlies en vroegtijdige defecten als gevolg.
- De huurder heeft de email-laag (de glazen beschermlaag) beschadigd.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de lavabo, het bad of de douche regelmatig schoon. Verwijder haren uit de afvoer.
- Verwijder kalkaanslag.
- Gooi geen olie of resten van eten in de gootsteen. Dat kan voor verstopping zorgen.
- Draai geregeld de kleine afsluitkraantjes aan de lavabo's open en dicht.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Controleer af en toe de afvoeren in de badkamer. Door vuil loopt water moeilijk weg. Verwijder vuil uit de sifon onder de wastafel en uit de douchegoot.
- Controleer af en toe de kitaansluitingen. Slechte kitvoegen kunnen lekken veroorzaken.
- Hebt u last van geurhinder? Giet dan wat water in de lavabo, de gootsteen, het bad, de douche, het toilet of het afvoerputje. Zo raken de sifons gevuld, wat geurhinder voorkomt.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de verhuurder of syndicus en nadien de watermaatschappij als er een lek is in de waterleiding.

5.2. Toilet

VERHUURDER

- Het toilet of een onderdeel ervan is kapot of ontbreekt door overmacht.
- Er is een lek in een afvoerbuïs of in een waterleiding onder de grond of in de muur.
- Er is geurhinder bij het toilet (bv. door het leegzuigen van de sifon).
- Er is een verstopping door een slechte constructie (bv. door een breuk onder de grond of een te smalle buïs).
- Het rubber aan de afvoer is versleten.
- Het water in het toilet blijft lopen aan de sluitklep van de toiletbak.
- Er is een lek onderaan de toiletpot of de vloer.
- Het toilet of een onderdeel is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft het toilet of een onderdeel ervan beschadigd.
- De toiletbril of het toiletdeksel zit los door slecht onderhoud van de huurder.
- De huurder heeft een verstopping veroorzaakt (bv. door zaken door te spoelen die niet in een toilet mogen worden gooid).
- De huurder heeft de silicone tussen het toilet en de muur of de vloer verwijderd. Er kan waterschade ontstaan.
- Het water in het toilet blijft doorlopen door een defect aan de vlotter. Vervang de vlotter. Als de vlotter niet toegankelijk is voor de huurder, is de verhuurder daarvoor verantwoordelijk.
- De toiletbak vult niet meer (helemaal) met water door een fout van de huurder.
- De huurder heeft een lek in de waterleiding veroorzaakt.
- Het trekkoord of de hendel is kapot. Vervang een kapot trekkoord of hendel.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Voorkom dat het toilet verstopt.
- Maak het toilet geregeld schoon.
- Schroef de scharnieren en de vijzen van een toiletbril en toiletdeksel goed vast.
- Draai geregeld kleine afsluitkraantjes aan het toilet open en dicht.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de verhuurder of syndicus en nadien de watermaatschappij als er een lek is in de waterleiding.
- Gooi geen keukenpapier, keukenafval, olie, maandverband, tampons, sigarettenpeuken, luiers, condooms, kattenbakvulling, vochtige doekjes, resten van eten of andere materialen die verstopping kunnen veroorzaken in het toilet.

6. Keuken

6.1. Gootsteen

VERHUURDER

- De gootsteen is versleten of kapot door overmacht.
- De silicone is versleten.
- Er is een verstopping door een slechte constructie (bv. door een breuk onder de grond of een te smalle buis).

HUURDER

- De huurder heeft de gootsteen beschadigd.
- De huurder heeft een verstopping veroorzaakt (bv. door het niet verwijderen van haren of het doorspoelen van etensresten, olie of vetten).
- De huurder heeft de silicone tussen de gootsteen en de muur verwijderd. Er kan waterschade ontstaan.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de gootsteen regelmatig schoon.
- Verwijder kalkaanslag.
- Gooi geen olie of resten van eten in de gootsteen. Dat kan voor verstopping zorgen.

TIP!

Hebt u last van geurhinder? Giet dan wat water in de gootsteen. Zo raken de sifons gevuld, wat geurhinder voorkomt.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.

6.2. Keukentoestellen van de verhuurder

VERHUURDER

- Het keukentoestel is kapot door overmacht.
- De knoppen of de leidingen zijn kapot of weg door overmacht.
- Het keukentoestel hangt los door overmacht.
- Het keukentoestel is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft het keukentoestel beschadigd of slecht onderhouden.
- De huurder heeft de knoppen of de leidingen beschadigd.
- Het keukentoestel hangt los door een fout van de huurder.

- De gasdarm van het fornuis dat de huurder zelf heeft geplaatst is niet op tijd vervangen. Vervang de gasdarm van het fornuis bij vervaldatum als het fornuis is geplaatst door de huurder.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak het fornuis of de kookplaat regelmatig schoon.
- Maak de binnenzijde van de koelkast geregeld schoon.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Zonder goede schoonmaakbeurt hoopt vet en kalkaanslag zich op in de afwasmachine. Draai de afwasmachine daarom af en toe zonder vaat met een machinereiniger. Maak de filters en de rubbers af en toe schoon. Dat zorgt voor een optimale werking en een langere levensduur.
- Een diepvriezer waarin een ijslaag zit, verbruikt meer energie. Laat het ijs langzaam ontdooien, schraap het niet met een mesje los. Als al het ijs gesmolten is, kunt u de diepvriezer schoon en droog maken.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Zorg dat de koelkast of diepvries dicht genoeg bij een geaard stopcontact staat om het rechtstreeks te kunnen aansluiten. gebruik nooit verlengkabels of stekkendozen. Vele daarvan kunnen de constante hoge stroom niet aan, waardoor ze erg kunnen verhitten en zelfs verbranden

6.3. Dampkap

VERHUURDER

- De dampkap is kapot door overmacht.
- De knoppen of de leidingen zijn kapot of weg door overmacht.
- De dampka hangt los door overmacht.
- De dampka is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft de dampkap beschadigd of slecht onderhouden.
- Het lampje van de dampkap is kapot.
- De huurder heeft de knoppen of de leidingen beschadigd.
- De huurder heeft het keukentoestel beschadigd of slecht onderhouden.
- De filter van de dampkap werkt niet meer (optimaal), bv. door vervuiling. Vervang de filter van de dampkap.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de filter van de dampkap regelmatig schoon. Een schone dampkap vermindert het brandgevaar en verbetert de afzuigcapaciteit.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Laat toestellen bij voorkeur aansluiten door een vakman.

7. Ongedierte

VERHUURDER

- Ongedierte bestrijden dat al in de woning aanwezig was bij aanvang van de huur.

HURDER

- Ongedierte bestrijden dat nog niet aanwezig was bij de aanvang van de huur.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Voorkom ongedierte in huis door bv. het afval niet te laten rondslingeren, de vuile afwas meteen weg te zetten en de woning regelmatig schoon te maken.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor het bestrijden van het ongedierte.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor het bestrijden van het ongedierte in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

1. Elektriciteit

- Breng geen wijzigingen of uitbreidingen aan de elektrische installatie aan. Laat herstellingen aan de elektrische installatie steeds uitvoeren door een vakman.
- Wees voorzichtig met water in de buurt van elektriciteit.
- Voor gebouwen gebouwd na 1 oktober 1981: om de 25 jaar moeten de elektrische leidingen geïnspecteerd worden door een erkende dienst voor technische controle. De verhuurder is verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van deze inspectie.

1.1. Zekeringkast en elektrische leidingen

VERHUURDER

- Er is schade aan de elektrische leiding door overmacht (bv. een blikseminslag).
- Er zit verlies op de elektrische leidingen.
- De hoofdschakelaar van de zekeringkast is kapot.
- De verliesstroomschakelaar (= differentieelschakelaar of aardlekschakelaar) is kapot.
- Het deurtje van de zekeringkast is kapot of weg door overmacht.
- Het deurtje van de zekeringkast is versleten.
- De elektrische leidingen zijn versleten.

HUURDER

- De huurder heeft een elektrische leiding beschadigd.
- De zekering is defect. Vervang een defecte zekering altijd door eenzelfde soort zekering. Het aantal ampères moet altijd hetzelfde zijn als wat er vroeger inzat.
- De zekering is gesmolten door een fout van de huurder (bv. door een overbelasting of door een kortsluiting in de elektriciteitsleiding).
- Het deurtje van de zekeringkast is kapot of weg.
- Er is verlies op de elektrische installatie door een fout van de huurder (door eigen toestellen aan te sluiten).

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Laat werken aan de zekeringkast steeds uitvoeren door een vakman. U mag een defecte zekering niet 'overbruggen' met een 'koperdraadje' om ze toch te gebruiken.
- Als de differentieelschakelaar (een klein doosje van \pm 7 cm op 5 cm dat staat op het elektrisch bord en dat zowel de verlichting als de stopcontacten uitschakelt) uitvalt, moet de fout in eerste instantie in de aangesloten elektrische toestellen gezocht worden.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Controleer en test af en toe de aardlekschakelaar in de meterkast. Niet ieder gebouw heeft een aardlekschakelaar. Bij kortsluiting stopt de aardlekschakelaar de toevoer van de elektriciteit. Op de schakelaar zit een knop met de "T" van Test. Controleer de werking van de schakelaar door de testknop in te drukken. U test dat best een aantal keer per jaar.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

1.2. Stopcontacten

VERHUURDER

- Het stopcontact werkt niet door een defect in de elektrische leiding.
- Het stopcontact is versleten.

HUURDER

- Het stopcontact is kapot of weg. Vervang slecht werkende stopcontacten.
- Het stopcontact hangt los. Vervang slecht werkende stopcontacten.
- Het stopcontact is overbelast (bv. door de aansluiting van een verdeeldoos). Vervang slecht werkende stopcontacten.



ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak stopcontacten regelmatig schoon.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- Schilder de stopcontacten nooit.
- Wees voorzichtig met water in de buurt van elektriciteit.
- Sluit best maar één toestel per stopcontact aan. Als dat niet kan, dan sluit u best toestellen die weinig vermogen hebben (TV, video, stereo, ...) samen op één stopcontact aan. Gebruik altijd een veilige verdeeldoos.
- Plaats geen bijkomende stopcontacten of verwijder geen bestaande stopcontacten zonder toelating van de verhuurder.

1.3. Lichtschakelaars

VERHUURDER

- De schakelaar werkt niet door een defect in de elektrische leiding.
- De schakelaar is versleten.

HURDER

- De schakelaar is kapot of weg. Vervang slecht werkende schakelaars.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de schakelaar regelmatig schoon.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- Schilder de schakelaars nooit.
- Wees voorzichtig met water in de buurt van elektriciteit.

1.4. Verlichting

VERHUURDER

- Het lichtpunt werkt niet door een elektrische storing in de elektrische leiding.
- De lampenhouder is kapot of weg door overmacht.
- De lampenhouder is versleten.

HURDER

- De lamp is kapot.
- De lampenhouder is beschadigd.
- De huurder heeft de lamp verkeerd aangesloten.
- De bedrading is afgeknipt.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Scherm elektriciteitsdraden van het lichtpunt af met klemmen als ze niet worden gebruikt.
- U mag de wachtdraden (de elektrische draden die uit het plafond komen) of de lusterhaak niet afknippen of verwijderen. De elektrische (wacht)draden dienen steeds voorzien te zijn van lusterklemmen.
- Maak de lampenhouders regelmatig schoon.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- Wees voorzichtig met water in de buurt van elektriciteit.
- Gebruik buiten en in vochtige ruimtes aangepaste, spatwaterdichte verlichting.

1.5. Telefoon-, tv- en internetaansluiting

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Schakel het tv-toestel helemaal uit als u het niet gebruikt. Doe ook het lampje van de tv uit, laat het tv-toestel niet op stand-by staan. Zo spaart u energie.

OPGELET

- Verwittig de syndicus als de gemeenschappelijke schotelantenne niet werkt.
- Verwittig uw telefoonmaatschappij als de telefoon niet werkt.
- Verwittig uw tv-distributiemaatschappij als de aansluiting voor de tv niet werkt.
- Verwittig uw internetaanbieder als de internetaansluiting niet werkt.

1.6. Zonneboiler en warmtepomp

VERHUURDER

- De zonneboiler of de warmtepomp is kapot door overmacht.
- De zonneboiler of de warmtepomp is versleten.

HURDER

- De huurder heeft de zonneboiler of de warmtepomp beschadigd.
- De huurder heeft de zonneboiler of de warmtepomp niet periodiek laten controleren. Het periodiek onderhoud van de zonneboiler of de warmtepomp is enkel verplicht als dit in de huurovereenkomst is bepaald.
- Er ontbreekt werkingsvloeistof. Vul of vervang werkingsvloeistof als dat nodig is.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak specifieke onderdelen van de zonneboiler of de warmtepomp regelmatig schoon.
- Laat de zonneboiler of de warmtepomp regelmatig onderhouden. Dat is niet verplicht, maar wel sterk aangeraden. Kalkaanslag komt regelmatig voor bij diverse toestellen die zijn aangesloten op het leidingnet. Te veel kalk in de ketel kan bv. leiden tot aantasting van de elektrische weerstand in de boiler.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Controleer af en toe de druk van de warmtepomp. Zo weet u of de warmtepomp goed functioneert of dat ze misschien defect of lek is. De druk in het bronsysteem moet rond de 2 bar zijn, de druk in de cv-installatie rond de 1,5 bar.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

2. Verwarming, warm water en airco-installatie

2.1. (Centrale) verwarmingsketel en thermostaat

VERHUURDER

- Er is een waterlek bij de cv-ketel.
- De cv-ketel werkt niet.
- Het nieuw stooktoestel is niet gekeurd voor het eerste gebruik.
- Er werd geen audit uitgevoerd op het stooktoestel.
- De thermostaat is kapot door overmacht.
- De thermostaat is versleten.

HUURDER

- De individuele cv-installatie bezit geen ideale druk (tussen 1,5 en 2 bar).
- De budgetmeter is niet opgeladen.
- De huurder heeft de cv-ketel beschadigd (bv. door de vorstbeveiliging uit te schakelen).
- Het stooktoestel of de schouw kregen geen tijdige onderhoudsbeurt.
- De thermostaat hangt los, is kapot of weg door een fout van de huurder.
- De instellingen van de thermostaat zijn ontregeld.
- De lege batterijen van de thermostaat zijn niet vervangen.



ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Het onderhoud van de centrale verwarmingsketel is door de overheid verplicht (jaarlijks voor centrale verwarming op stookolie en vaste brandstoffen of 2-jaarlijks voor centrale verwarming op gas) en mag enkel gebeuren door een erkende technicus.
- Controleer regelmatig de waterdruk van uw individuele installatie op de manometer aan de cv-ketel (ideale druk tussen 1,2 en 2 bar). Als de drukmeter minder dan 1 bar aangeeft, dan is de druk te laag en moet het systeem worden bijgevuld om storingen te vermijden.

- Houd in de gaten hoe vaak er een te lage druk optreedt. Mocht dat vaker voorkomen dan kan het duiden op een lek.
- Houd de ruimte rond de cv-ketel altijd vrij, plaats voor de brandveiligheid niets in een zone van 60cm rond de cv-ketel.
 - Een ondergrondse stookolietank voor de opslag van minder dan 5000 kg stookolie (6000 liter) moet om de 5 jaar gecontroleerd worden.
 - Een bovengrondse stookolietank voor de opslag van minder dan 5000 kg stookolie (6000 liter) moet sinds 1 maart 2009 na ingebruikname niet meer periodiek gecontroleerd worden. Alleen de controle bij de plaatsing is verplicht.
 - Een bovengrondse stookolietank die voor 1 augustus 1995 in gebruik genomen werd, moest voor 1 augustus 2003 een eerste periodieke controle ondergaan.
 - Een ondergrondse stookolietank voor de opslag van 5000 kg stookolie (6000 liter) of meer moet om de 2 jaar een beperkt onderzoek ondergaan en om de 15 jaar een grondig algemeen onderzoek ondergaan. Dit moet om de 10 jaar gebeuren als de tank in een waterwingebied of beschermingszone ligt. Ondergrondse tanks van gewapende, thermohardende kunststof zijn vrijgesteld van het grondig algemeen onderzoek.
 - Een bovengrondse stookolietank voor de opslag van 5000 kg stookolie (6000 liter) of meer moet om de 3 jaar een beperkt onderzoek ondergaan en om de 20 jaar een algemeen onderzoek (als de tank een inhoudsvermogen van meer dan 20.000 liter heeft).
 - De controle van de stookolietanks is uit te voeren door een erkende technicus. De technicus moet niet alleen de vuurhaard schoonmaken maar ook het hele traject van de verbrandingsgassen.
 - Ontkalk het toestel.
 - Maak de gasmonden en kranen van het toestel regelmatig schoon.
 - Gebruik enkel de brandstof waarvoor het toestel is gebouwd en afgesteld.
 - Houd het toestel steeds in goede en veilige staat van werking.
 - Respecteer de fabrieksinstructies van het toestel.
 - Kijk in de gebruikshandleiding hoe u een thermostaat instelt.
 - Laat het gebouw nooit afkoelen tot onder 10 graden. Zet dus ook 's nachts de thermostaat nooit onder 10 graden, zo bespaart u heel wat energie.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Zet de klokthermostaat in de zomer uit of op een vaste lage stand, rond de 15 graden. Zo gaat de kachel niet aan wanneer het eens een dagje kouder is.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- Probeer een defect aan de cv-ketel niet zelf op te lossen. Kijk bij de contactpersonen wie daarvoor bevoegd is.
- Plak de roosters van het verwarmingssysteem nooit af.
- Draai onmiddellijk de gaskraan toe als er een gasgeur in het gebouw hangt. Verwittig de verantwoordelijke gas en de netbeheerder. Verlucht het gebouw.
- Verwittig de verhuurder of de syndicus en nadien de verantwoordelijke gas en de netbeheerder als er een lek in een gasleiding, koppeling of gaskraan is. Sluit onmiddellijk de gaskraan af. Verlucht het gebouw.

2.2. Waterverwarmer en toestel voor warm water

VERHUURDER

- De boiler lekt.
- De boiler werkt niet zoals het moet.
- Het water wordt niet warm.
- Er is een lek in een gasleiding, de koppeling of de gaskraan.

HUURDER

- De huurder heeft de boiler beschadigd.
- Er is kalkaanslag aan de boiler of het doorstroomtoestel.

Kalkaanslag wordt veroorzaakt door water van een hoge hardheid. Kalkaanslag belemmert een goede werking van verwarmingsapparaten doordat het warmte isoleert, met rendementsverlies en vroegtijdige defecten als gevolg.

- De gasmonden en kranen zijn vuil.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Ontkalk het toestel.
- Maak de gasmonden en kranen van het toestel regelmatig schoon.
- Respecteer de fabrieksinstructies van het toestel. Het onderhoud moet gebeuren zoals de fabrikant het voorschrijft.
- Trek bij een defect aan de keukenboiler onmiddellijk de stekker uit het stopcontact.
- Verlucht de ruimte waar de boiler of de geiser staat en houd de verluchttingsroosters vrij om CO-vergiftiging te voorkomen.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Als de woning een geiser heeft, controleer dan de kleur en de vlam van de geiser. Een gele vlam (in plaats van een blauwe) en een eventuele zwarte plek op het plafond zijn signalen dat onderhoud nodig is. Het is niet verplicht, maar wel aangeraden om een koolmonoxidemelders te plaatsen in de buurt van de geisers. Koolmonoxide is giftig, maar ziet of ruikt u niet.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- Doe de schoonmaak (en het onderhoud) van het warmwatertoestel niet zelf.
- Draai onmiddellijk de gaskraan toe als er een gasgeur in het gebouw hangt. Zet de ramen open en verwittig de verhuurder of de syndicus en nadien de verantwoordelijke gas en de netbeheerder.

2.3. Radiatoren en convectoren

VERHUURDER

- De radiator, de convector of de radiatorkraan is lek of kapot door overmacht.
- De radiator of de convector komt los van de muur door overmacht (bv. door een of meer scheuren in de muur).
- De kraan of de knop van de radiator is kapot, weg, draait door of zit vast door overmacht.
- De radiator wordt niet warm door overmacht (bv. door een lek in het watercircuit).
- De elektrische radiator is verbrand door overmacht.
- De radiator, de convector of de radiatorkraan is versleten.

HURDER

- De huurder heeft de radiator, de convector of de radiatorkraan beschadigd.
- De huurder heeft een lek in de radiator, de convector of de radiatorkraan veroorzaakt.
- De radiator of convector komt los van de muur door een fout van de huurder (bv. door er een zwaar voorwerp op zetten).
- De huurder heeft de radiator of de convector losgemaakt.
- De kraan of de knop van de radiator is kapot, weg, draait door of zit vast door een fout of slecht onderhoud van de huurder.
- De radiator wordt niet warm of blijft warm door slecht onderhoud van de huurder (bv. het niet ontluichten).

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Draai de kranen van radiatoren met water geregeld open en dicht. Hierdoor vermijdt u dat de kranen zullen blokkeren.
- Controleer geregeld of de radiatoren ontluicht moeten worden. Ontluicht de radiator zeker als die niet warm wordt of een vreemd (tikkend) geluid maakt. Als er lucht in een radiator zit geeft het systeem minder warmte af, wordt de ruimte minder verwarmd en kost het dus meer energie om de ruimte op te warmen.
- Bescherm de radiatoren tegen vorst en roest, onder andere door ze steeds droog te houden. Hang dus geen natte kleren of handdoeken te drogen op de radiator.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- U mag nooit een gasradiator, kachel, allesbrander of elektrische verwarming aansluiten of gebruiken die niet voldoet aan de huidige veiligheidsnormen.
- Schilder nooit de radiator of de convector.

2.4. Elektrische verwarming

VERHUURDER

- Het rooster is kapot of weg door overmacht.
- Er is schade aan het omhulsel door overmacht.
- Er is een defect aan de verwarming door overmacht.
- De elektrische verwarming is versleten.

HURDER

- De huurder heeft het rooster verloren of beschadigd.
- Er is tijdens de schoonmaakbeurt water in de elektrische verwarming gelopen waardoor er korstsluiting is ontstaan.
- De huurder heeft het omhulsel beschadigd.
- De huurder heeft een defect aan de verwarming veroorzaakt.
- De huurder heeft de bedieningsknoppen afgebroken.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de elektrische verwarmingstoestellen regelmatig schoon met een licht vochtige doek en maak ze stofvrij (zonder ze open te doen).

- Plaats geen voorwerpen op de radiatoren.
- Respecteer de fabrieksinstructies van het toestel.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

2.5. Airco-installatie en ventilatiesysteem

VERHUURDER

- Het toestel functioneert slecht.
- Het toestel is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft de installatie beschadigd (bv. afplakken roosters, ontkoppelen systeem, ...).
- De huurder laat het ventilatiesysteem of de airco-installatie niet regelmatig controleren.
- Het ventilatietoestel geeft een foutmelding met betrekking tot de filters of de koelvloeistof, omdat de filters vuil of verstopt zijn of de koelvloeistof niet is bijgevuld of vervangen.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Zorg voor het nodige periodieke (om de een tot drie jaar) onderhoud door een vakman, rekening houdend met het soort ventilatiesysteem (A, B, C of D). Vraag aan de verhuurder welk soort ventilatiesysteem er is. Laat de ventilator en leidingen schoonmaken door een vakman. Laat de instellingen controleren en bijregelen als dat nodig is.
- Zorg voor het nodige periodieke onderhoud door een erkende koeltechnicus, rekening houdend met het soort airconditioningsysteem. Indien de nominale koelmiddelinhoud tussen 3 en 30 kg bedraagt moet het onderhoud jaarlijks gebeuren. Indien de nominale koelmiddelinhoud tussen 30 en 300 kg bedraagt moet het onderhoud zesmaandelijks gebeuren. Indien de nominale koelmiddelinhoud meer dan 300 kg bedraagt moet het onderhoud driemaandelijks gebeuren. Deze verplichting geldt niet voor hermetisch afgesloten systemen die als dusdanig zijn gemerkt en minder dan 6 kg ozonlaagafbrekende stoffen bevatten.
- Maak de filters van mechanische installaties schoon of vervang ze wanneer het systeem een schoonmaakbeurt of vervanging aanbeveelt of volg de voorschriften van de fabrikant. De reiniging en vervanging van de filters op het moment dat het toestel dat aanbeveelt, zorgt voor een gezonder woonklimaat. Door de vervuiling vermindert namelijk de ventilatiecapaciteit, verhoogt het energieverbruik en in het geval van onbalans door vuilaanslag kan het schoepenrad lawaai maken.

- Controleer geregeld bij de muren of de ventilatieroosters niet zijn verstopt. Houd ventilatieroosters open en maak ze schoon tijdens het nazicht. Slechte ventilatie kan voor gezondheidsklachten zorgen.
- Maak de openingen voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht (systeem B en C) best om de een tot drie maanden schoon.
- Maak de doorstroombopeningen zoals roosters in deuren en muren best om de een tot drie maanden schoon.
- Maak de toevoeropeningen (systeem B en D) best elke maand schoon.
- Maak de afvoeropeningen (systeem C en D) best om de een tot drie maanden schoon.
- Laat de ruimtes voor luchtdoorstroom onder de binnendeuren vrij.
- Is er geen ventilatiesysteem, zorg dan voor een goede verluchting, zeker in keuken en badkamer.



NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Als u een warmteterugwinbox (WTW) hebt, dan moeten de WTW-filters worden gecontroleerd en schoongemaakt. Alle lucht die door het gebouw stroomt, loopt immers door die filters heen. Vervuilde lucht is slecht voor de gezondheid.



OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

3. Rookmelders, branddetectiesysteem en beveiligingssysteem

VERHUURDER

- De rookmelder, het branddetectiesysteem of het beveiligingssysteem werkt slecht.
- De rookmelder, het branddetectiesysteem of het beveiligingssysteem is versleten.

HURDER

- De lege batterijen van de rookmelder of het beveiligingssysteem zijn niet vervangen.
- De huurder heeft de rookmelder, het branddetectiesysteem of het beveiligingssysteem beschadigd.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- De huurder moet het beveiligingssysteem jaarlijks (laten) onderhouden. Dat kan hij zelf doen of door een beveiligingsonderneming laten uitvoeren. In het laatste geval geeft de beveiligingsonderneming een attest aan de huurder. Het onderhoud bestaat uit een nazicht of het alarmsysteem en de installatie ervan nog beantwoordt aan de voorschriften, of het alarmsysteem geen vals alarmsignaal geeft en of het alarmsysteem wel degelijk het juiste alarmsignaal geeft bij binnendringing.
- Een brandblusapparaat in gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw moet jaarlijks worden gekeurd. Voor privégebruik geldt die verplichting niet, maar het is wel sterk aangeraden.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Test de rookmelder geregeld met de daartoe voorziene knop. De meeste rookmelders geven een waarschuwing (piepsignaal) als de batterij leeg begint te raken, maar het is verstandig om dat af en toe te controleren. Bij nieuwe gebouwen zijn de rookmelders vaak gekoppeld. Door de testknop langer in te houden gaan in de meeste systemen alle rookmelders even af. Dan weet u ook dat de koppeling goed werkt.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

4. Deurbel, parlofoon en videofoon

VERHUURDER

- De deurbel, de parlofoon of de videofoon werkt niet door een defect in het toestel of aan een leiding.

HUURDER

- De huurder heeft de deurbel, de parlofoon of de videofoon beschadigd.
- De batterijen van de deurbel, de parlofoon of de videofoon zijn leeg.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de snoeren en de drukknoppen geregeld schoon.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.
- Plak de deurbel, de parlofoon of de videofoon af bij het schilderen.

5. Leidingen

5.1. Waterleiding en gasleiding

VERHUURDER

- Er is een lek in de waterleiding of de gasleiding door overmacht (bv. een grondverzakking).
- De waterleiding of de gasleiding is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft een lek in de waterleiding of de gasleiding veroorzaakt.
- De waterleiding is bevroren (door vriesweer) en de huurder heeft dat niet voorkomen.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Voorkom dat de waterleiding beviest, door de waterleiding in de koude ruimtes en bij kans op vorst te isoleren. Bescherm de watertellers met een isolatiemat tegen vorst.
- Sluit altijd de hoofdkraan af als u langere tijd weg bent.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Draai de hoofdkraan van het water en de kraantjes bij de watermeter geregeld volledig dicht en dan weer open. Zo blijven de rubberen sluitringen van de kranen soepel en vermijdt u waterverlies.
- Controleer af en toe de meterstanden. Verbruikt u op dat moment geen water en telt de meter toch? Dan is er een lek. Bij een digitale watermeter krijgt u automatisch een melding bij hoog verbruik, omdat het kan wijzen op een lek. Draai bij een lek de hoofdkraan van het water dicht en verwittig de verhuurder of de syndicus en nadien de watermaatschappij.
- Als u een gasmeter in de meterkast hebt, zorg dan dat u de meterkast voldoende ventileert.

OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

- Verwittig de verhuurder of de syndicus en nadien de netbeheerder als er een lek is in de gasleiding of waterleiding.
- Verwittig de verhuurder of de syndicus en nadien de verantwoordelijke elektriciteit en de netbeheerder als de teller, de hoofdkraan of de hoofdschakelaar kapot is of vastzit.

5.2. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

VERHUURDER

- Het putdeksel is kapot of weg door overmacht.
- Er is een verstopping of andere schade door overmacht (bv. door een breuk van een afvoerbuis onder de grond, door een te smalle buis, door een constructiefout of door slechte kwaliteit van de leidingen).
- Er is een lek of geurhinder door een gaatje of barstje in een afvoerbuis door overmacht.
- De afvoerbuis is versleten.

HUURDER

- De huurder heeft het putdeksel verloren, weggegooid of beschadigd.
- De huurder heeft een verstopping (van de afvoerputjes van terrassen of binnenruimtes) veroorzaakt (bv. door het doorspoelen van voorwerpen, olie, vet, ...)
- Er is een lek of geurhinder doordat de huurder een gaatje of barstje in een afvoerbuis heeft veroorzaakt.
- Er is geurhinder doordat de huurder het putdeksel heeft beschadigd.

ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Voorkom verstopping van de riolering, de afvoerbuizen en de sifons.
- Gooi geen afvalresten van voeding in de afvoerleidingen. Gooi ook niets in het toilet of de afvoer dat de leidingen zou kunnen verstoppen.
- Giet geen oliën, vetten, verfresten of chemische producten in de gootsteen. Dat is schadelijk voor de afvoerbuizen en voor het milieu.
- Als u merkt dat het water trager wegloopt, maak dan de sifon schoon door kalk, zeepresten, haren, voedselresten, ... te verwijderen.

NUTTIGE ONDERHOUDSTIPS

- Laat af en toe even de warme kraan lopen en laat de wasmachine draaien op 90 graden (zonder was!). Zo komen aangekoekt vuil en zeepresten los en worden ze weggespoeld.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.

5.3. Elektrische regenwaterpomp**VERHUURDER**

- De 'automatische veiligheid' van de pomp is kapot. Die veiligheid zorgt ervoor dat de pomp niet blijft draaien wanneer de regenwaterput leeg is.
- De 'terugslagklep' aan de pomp is kapot. Die klep zorgt ervoor dat het water niet naar de regenwaterput terugloopt wanneer de pomp niet gebruikt wordt.
- De vlotter van de regenwaterput blijft hangen.
- De regenwaterpomp is versleten.

HUURDER

- Er komt (bijna) geen water uit de pomp, omdat de put leeg is.
- De filter van de regenwaterpomp is vuil en moet schoongemaakt worden.
- De regenwaterpomp is kapot omdat de huurder niet reageerde op het alarm van de pomp.

i ONDERHOUD EN SCHOONMAAK

- Maak de buitenkant van de regenwaterpomp regelmatig schoon.

! OPGELET

- Verwittig de verhuurder als hij verantwoordelijk is voor de herstellingswerken.
- Verwittig de syndicus als hij verantwoordelijk is voor de onderhouds- of herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- Controleer of de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten.



WAT MAG U ZEKER NIET DOEN IN DE WONING

Dak, gevel en muren

- U mag geen gaten maken in de keldermuren, ook niet om rekken te bevestigen.
- U mag geen gaten kappen of boren in de gevel. U mag geen bloembakken of houten latten vastmaken aan de gevel. U mag de gevel niet zelf schilderen.
- U mag het gevelrooster niet schilderen of afplakken.
- U mag niet op het dak lopen, ook niet als het een plat of groen dak is.
- U mag het plat dak niet als terras of opslagplaats voor huisvuilzakken gebruiken.

Ramen, deuren en (houten) trappen

- U mag de aluminium- of kunststof- (=plastic of glasal) deuren en ramen nooit schilderen.
- U mag geen gaten boren in ramen en deuren.
- U mag een aluminium- of kunststofraam nooit schilderen.
- U mag de verluchttingsroosters in de ramen nooit dichtmaken.
- U mag een geverniste trap nooit schilderen.
- U mag in de vensterbanken, de dorpels en de tabletten niet schroeven, boren, zagen of er een nagel in slaan. U mag de vensterbanken, de dorpels en de tabletten ook niet schilderen.

Inrichting van de woning

- U mag het plafond en de muren niet bekleden met behang in glasweefsel (=tasso) of platen in piepschuim (=isomo). U mag zelf geen verlaagd of vals plafond plaatsen of laten plaatsen.
- U mag de gordijnen niet ophangen met nagels of duimspijkers.
- U mag geen (structurele) veranderingswerken uitvoeren aan de woning zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- U mag de woning verven en behangen, maar de verhuurder kan u vragen om de muren en plafonds te herschilderen of opnieuw te behangen in de oorspronkelijke kleuren op het ogenblik dat u de woning teruggeeft aan de verhuurder.

Verwarming

- U mag het onderhoud van de centrale verwarming niet zelf doen. Hebt u geen onderhoudscontract voor de verwarming? Laat dan een vakman komen voor de herstelling.
- U mag geen natte kleren of handdoeken te drogen hangen op de radiator (roest).
- U mag de roosters van het verwarmingssysteem niet afplakken.



Elektriciteit

- U mag de schakelaars of de stopcontacten niet schilderen.
- U mag geen bijkomende stopcontacten plaatsen of verwijderen zonder toelating van de verhuurder.
- U mag de wachtdraden (de elektrische draden die uit het plafond komen) van de verlichting niet afknippen.
- U mag een defecte zekering niet overbruggen. U mag er dus geen koperdraadje insteken om ze toch te gebruiken.

•

Sanitair

- U mag geen olie, maandverbanden, tampons, sigarettenpeuken of resten van eten in het toilet gooien. Dat kan voor verstopping zorgen.
- U mag nooit het loodje aan de waterteller verbreken. U kunt daarvoor een boete krijgen.

Rondom de woning

- U mag geen bomen of planten verwijderen zonder toestemming van de verhuurder.
- U mag geen hoogstammen planten.
- U mag geen tuinhuisen bouwen.
- U mag geen verhardingen aanleggen in de tuin.
- U mag geen afval in de tuin begraven of verzamelen.
- U mag geen caravan of auto (zonder nummerplaat) in de tuin parkeren. U mag geen voorwerpen aan de (afsluit)draad hangen.
- U mag nooit een afsluiting tussen twee woningen weghalen.

BIJLAGE 1 BIJ HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 7 DECEMBER 2018 TER UITVOERING VAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET: LIJST VAN KLEINE HERSTELLINGEN

Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn op basis van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn op basis van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
- De huurder is op basis van artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
- De onderstaande lijst is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

Buitenzijde van de woning

1. Afsluiting

- loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

2. (Voor)tuin

- bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
- grasperk maaien en verticuteren
- voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fontein, ... bevroren

3. Balkon/Terras

- voorkomen dat de afvoer verstopt



4. Brievenbus

- hengsels en sloten oliën
- sleutels vervangen bij verlies

5. Ramen

5.1. Glas

- gebroken glas vervangen
- ontbrekende stopverf en silicone vervangen

5.2. Raamkader

- afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- schrammen bijwerken

5.3. Rolluiken

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- rolluiklint vervangen indien nodig
- smeren

6. Deuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies
- batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

7. Garagepoort

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- gleuven oliën
- batterijen van de afstandsbediening vervangen
- sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies



8. Dak

8.1. Dakgoot en afvoerpijpen

- voorkomen dat ze verstopten door ophoping van dode bladeren

8.2. Schouwen

- periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

8.3. Extensieve groendaken¹

- periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...)

8.4. Lichtkoepels

- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

9. Regenwaterput en septische put

- ruimen indien nodig

Binnenzijde van de woning

1. Lokalen

1.1. Muren/plafonds

- nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen, ... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten, ...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen, ... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen

¹ Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud.



1.2. Binnendeuren

- herstellen scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies

1.3. Parketvloer

- plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

1.4. Ventilatie(srooster)

- niet afdekken

2. Trap

- loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

3. Technische installatie

3.1. Elektriciteit

Zekeringkast

- defecte zekeringen vervangen

Stopcontacten

- niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

Verlichting

- niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- wachtdraden niet inkorten

Zonneboiler/warmtepomp

- periodiek laten nakijken
- specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen



3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

(centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer

- periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving (zie de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007)
- ontkalken
- gasmonden en kranen reinigen

Radiatoren/convectoren

- radiatorkranen regelmatig gebruiken
- ontluichten

Airco-installatie/ventilatiesystemen

- periodiek laten nakijken
- filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- batterijen rookmelders vervangen
- brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.4. Leidingen

Waterleidingen

- voorkomen dat waterleidingen bevroren

Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- voorkomen dat ze verstopten

4. Sanitair

4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen



4.2. Toilet

- bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- trekkoord en hendel vervangen
- scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- voorkomen dat het toilet verstopt

5. Keuken

5.1. Gootsteen

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- voorkomen dat gootsteen verstopt
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

5.2. Fornuis

- gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

5.3. Dampkap

- filter en lampen vervangen

6. Ongedierte

- ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

BIJLAGE 27 BIJ HET BESLUIT VLAAMSE CODEX WONEN: LIJST VAN KOSTEN EN LASTEN VOOR DE SOCIALE HUURDER EN VERHUURDER, MET UITZONDERING VAN HUURCONTRACTEN MET SOCIALE VERHUURKANTOREN

Art 1 - § 1

De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

- 1° de kosten die verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- 2° de kosten die verbonden zijn aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- 3° de kosten die verbonden zijn aan:
 - a) het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;
 - b) de ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;
 - c) de reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - d) ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;
 - e) het normale onderhoud en de controle van liften, centraleverwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- 4° de bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- 5° de premiekosten van de clause afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;
- 6° de kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;
- 7° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;



8° alle andere kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en die het gevolg zijn van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder om de verhuisaanvragen van de huurder te behandelen die niet vallen onder de toepassing van artikel 6.19, eerste lid, 6.37, 6.43 of artikel 6.57 van dit besluit, zijn ten laste van de huurder.

Art 1 - § 2

De kosten en lasten voor de verhuurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zoals:

- 1° de kosten die verbonden zijn aan de berekening en opvolging van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1;
- 2° de kosten die verbonden zijn aan:
 - a) de aanleg van groenruimten;
 - b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
 - c) de aankoop, de installatie, het herstel en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- 3° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het bezit van de woning.

Art 2

Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste is van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Art 3

De kosten en lasten die aan de huurder aangerekend worden, moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.



Art 4

Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder verschillende huurders, doet hij dat op de volgende wijze:

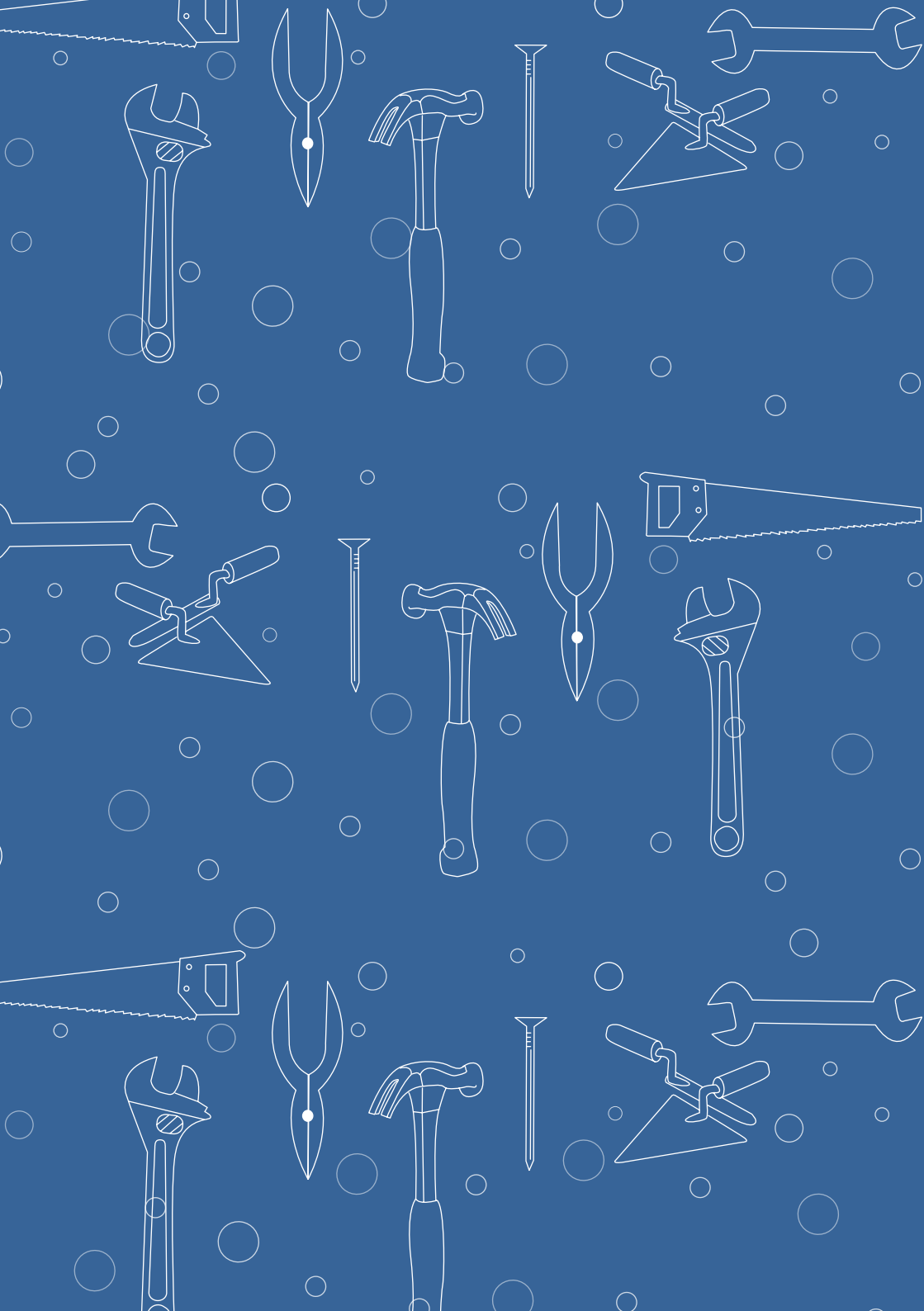
- 1° voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats, als er individuele tellers per woning zijn, bepaald aan de hand van de tellerstand. De kosten van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers worden gelijk verdeeld over de woningen. Als er alleen een collectieve teller met individuele meettoestellen in de woningen staat, worden de kosten van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters heeft geïnstalleerd. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, alsook eventuele andere vaste kosten. Als er een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen van water, worden de kosten verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen, naargelang de beslissing van de verhuurder;
- 2° de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Als er alleen een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, worden de totale verbruikskosten per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze, vermeld in 1°;
- 3° de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze zijn gemaakt;
- 4° als de omniumbrandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, betrekking heeft op verschillende woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt;
- 5° de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruikmaken;
- 6° als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden ze op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen gelijk of proportioneel verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten zijn gemaakt, naargelang de beslissing van de verhuurder.

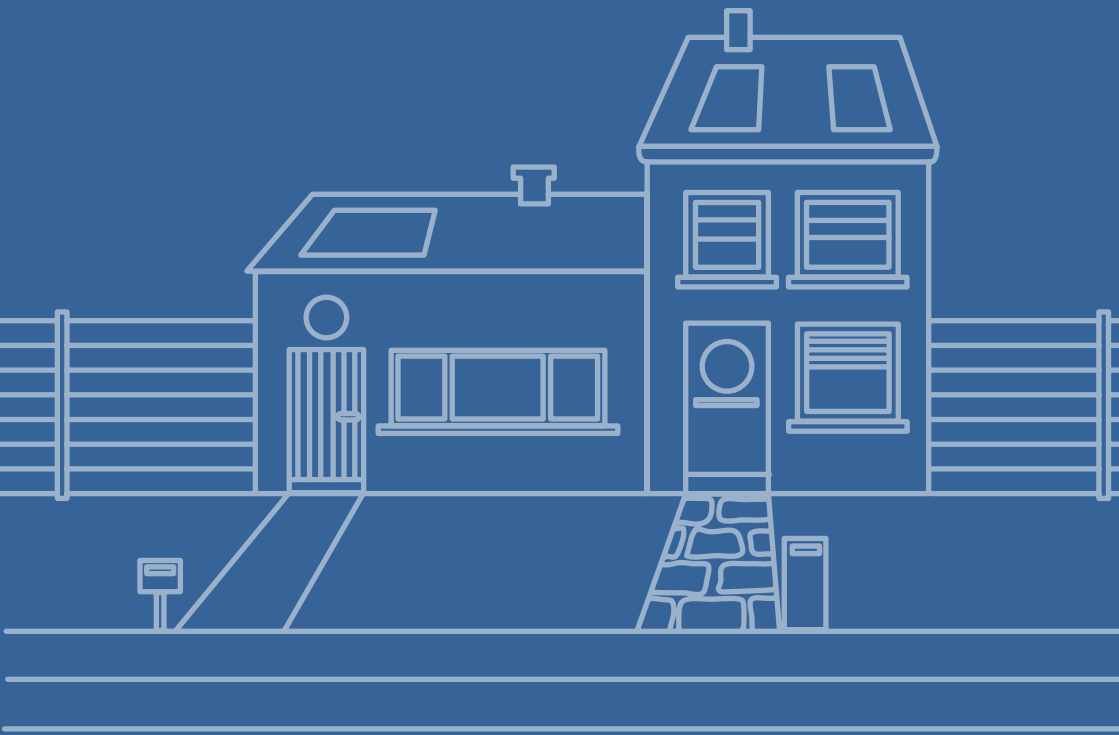


Ambulance / Brandweer	112
Europees noodnummer	
Antigifcentrum	070 245 245
Brandweer en ziekenwagen	100
Brandwondencentra	03 217 75 95 (Antwerpen) 09 332 34 90 (Gent) 016 34 87 50 (Leuven)
Card Stop	070 344 344
Child Focus	116 000
Geweld	1712
Politie	101
Rode Kruis Vlaanderen	105
Tele-Onthaal	106
Zelfmoordpreventie	1813

Bron: noodnummer.be

Verhuurder	
Verantwoordelijke elektriciteit	
Verantwoordelijke gas	
Verantwoordelijke sanitair	
Verantwoordelijke verwarming	
Onderhoud gascondensatieketel	
Onderhoud schoorsteen	
Onderhoud ventilatiesysteem	
Netbeheerder elektriciteit	078 35 35 00 (bij storingen en defecten)
Netbeheerder gas	0800 65 0 65 (bij gasgeur) 078 35 35 00 (bij storingen en defecten)
Netbeheerder water	078 35 35 00 (bij storing)







COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Depotnummer

D/2023/3241/277

Uitgave

Juli 2023

Met dank aan

Sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel en de Vereniging voor Vlaamse Provincies voor het mogen overnemen van het concept van de ZieZo-brochure.

De heer ir. arch. Jona Van Steenkiste, UGent, voor het initiëren van een eenvormige versie van de ZieZo-brochure.

Deze publicatie is louter informatief en heeft geen bindende rechtskracht.

Deze publicatie bevat hyperlinks naar websites van andere overheden, instanties en organisaties, en naar informatiebronnen die door derden worden beheerd. De Vlaamse overheid beschikt voor deze sites over geen enkele technische of inhoudelijke controle of zeggenschap en kan daarom geen enkele garantie bieden over de volledigheid of juistheid van de inhoud en over de beschikbaarheid van de websites en informatiebronnen.

**WONEN IN
VLAANDEREN**

**Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel**