Alles over onderhoud en herstellingen in huurwoningen



HuurHelder

Handig boekje voor huurders en verhuurders

WONEN IN VLAANDEREN

INTRO

Huur of verhuur je een woning? Dan vraag je je vast en zeker wel eens af **wie de herstellingen moet uitvoeren en betalen en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van je huurwoning**. In deze brochure vind je het uitgebreide antwoord op die vraag per onderdeel van de woning. We vertellen je hoe je je woning goed kunt onderhouden, en wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren en betalen van herstellingen.

Deze brochure is bedoeld voor:

- Huurders en verhuurders van een private woning
- Huurders en verhuurders van een sociale woning

Huur je een sociale woning?

Dan zijn de regels meestal hetzelfde als bij private huur. Wanneer er toch een verschil is, vermelden we dat expliciet.

WAT LEES JE IN DEZE BROCHURE?

INTRO 2
INHOUDSTAFEL 3
WAT ZIJN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE HUURDER EN VERHUURDER? 5
GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN DE WONING 10
KOSTEN BIJ ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN BIJ PRIVATE HUUR 13
KOSTEN BIJ ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN BIJ SOCIALE HUUR 14
OVERMACHT 16

DE INKOM 18
DE VOORDEUR 19
SLEUTEL, SLEUTELGAT EN SLOT 21
TRAP 22
STOPCONTACT EN LICHTSCHAKELAAR 23
VERLICHTING 25
DEURBEL, PARLOFOON EN VIDEOFOON 26

DE WOONKAMER 28
RAAM 29
ROLLUIK, ZONNEWERING EN GORDIJN 31
VERLUCHTINGSROOSTER 33
(ELEKTRISCHE) RADIATOR EN CONVECTOR 34

DE KEUKEN 36
KEUKENTOESTELLEN VAN DE VERHUURDER 37
ONGEDIERTE 39
ROOKMELDER, CO-MELDER EN ALARMSYSTEEM 40
WARM WATER: BOILER, GEISER, BUFFERVAT 41

DE SLAAPKAMER 44
MUUR EN PLAFOND 45
BINNENDEUR 47
VLOER 49
PLINT 50
AIRCO 51

DE BADKAMER 52
KRAAN 53
BAD, DOUCHE, LAVABO 55
TOILET 57
SPIEGEL 59

DE KELDER **60**
KELDER (OF TECHNISCHE RUIMTE) 61
ZEKERINGKAST, ELEKTRISCHE LEIDINGEN, DIGITALE METER 63
ZONNEBOILER, WARMTEPOMP, OMVORMER, ZONNEPANELEN, BATTERIJ 65
VERWARMING: KETEL EN THERMOSTAAT 67
VENTILATIE 70
WATERLEIDING EN GASLEIDING 72
ELEKTRISCHE REGENWATERPOMP 74

DE GARAGE EN CARPORT **76**
DE GARAGEPOORT 77
DE CARPORT 79
REGENPUT EN SEPTISCHE PUT 80
OPRIT EN PADEN 82

DE TUIN **84**
AFSLUITING 85
BEPLANTING 87
TUINHUIS 90
WESPENNEST 92

DE BUITENZIJDE **94**
DAK 95
DAKGOOT EN REGENPIJP 97
DE SCHOORSTEEN 99
GROENDAK 101
LICHTKOEPEL 102
SCHOTELANTENNE 103
ZONNEPANELEN 103
GEVEL 105
DORPEL, TABLET EN VENSTERBANK 107
BALKON EN TERRAS 108
BRIEVENBUS 110

NUTTIGE TELEFOONNUMMERS **111**

WAT ZIJN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE HUURDER EN VERHUURDER?

Hier volgen de algemene regels. Lees zeker aandachtig je **huurcontract**, want daar staan soms nog extra regels in.

Huur je een sociale woning?

Je woonmaatschappij geeft je een aparte toelichting over je rechten en plichten als huurder wanneer je je huurcontract ondertekent.

De woning klaarmaken voor verhuur

Verhuurder

- Als verhuurder moet je ervoor zorgen dat de woning geschikt is om in te wonen. De woning moet conform zijn, wat betekent;
  - dat het geen ernstige gebreken mag hebben die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden.
  - dat het geen ernstige gebreken mag hebben die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners.
- De woning moet goed onderhouden en proper zijn.
- Alle toestellen moeten goed werken.
- Je bezorgt de onderhoudsinstructies voor technische installaties, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, … aan de huurder.

Plaatsbeschrijving

Als huurder en verhuurder maak je samen binnen één maand na de start van de huur een plaatsbeschrijving op. Jullie beschrijven zo nauwkeurig mogelijk hoe de woning eruitziet, met de datum van die dag. Het is aangeraden om zoveel mogelijk foto's van de woning toe te voegen aan de plaatsbeschrijving. Daarna tekenen jullie het document.

Waarom is een plaatsbeschrijving belangrijk?
Een goede plaatsbeschrijving voorkomt later problemen tussen de huurder en verhuurder.

Huurder
Je kunt bewijzen welke schade er al was bij de start van het huurcontract. Die schade moet je niet te herstellen of te betalen.

Verhuurder
Je kunt bewijzen welke schade er nog niet was bij de start van het huurcontract. Is er geen plaatsbeschrijving gemaakt, dan moet je dat op een andere manier bewijzen. Als je dat niet kunt aantonen, draai je zelf op voor de kosten. Ook wanneer de huurder de schade heeft veroorzaakt.

Wie maakt de plaatsbeschrijving op?
Je hebt twee mogelijkheden:

- Als huurder en verhuurder maak je de plaatsbeschrijving samen op.
- Jullie beslissen samen om de plaatsbeschrijving door een deskundige te laten opmaken. Jullie betalen elk de helft van de kosten.

Huur je een sociale woning?

De woonmaatschappij legt je uit wat de afspraken over de plaatsbeschrijving zijn.

Brandverzekering

Huurder
Als huurder ben je verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor je huurwoning. Die verzekering vergoedt schade bij brand, een explosie, wateroverlast, … aan je verhuurder. Je bent niet verantwoordelijk voor schade wanneer je kunt bewijzen dat de oorzaak buiten je schuld ligt. Bijvoorbeeld: er ontstaat brand omdat de verhuurder de elektrische installatie niet liet herstellen.

Je verhuurder kan in zijn brandverzekering een clausule 'afstand van verhaal tegen de huurder' opnemen. In dat geval moet je als huurder zelf geen brandverzekering afsluiten. De verhuurder kan deze kost wel aan jou doorrekenen.

Let op: om ook je inboedel tegen brand te verzekeren, sluit je het best altijd een aparte verzekering af. Dat is niet verplicht, maar wel sterk aangeraden.

Verhuurder
Als verhuurder ben je ook verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Je kunt ook kiezen voor een verzekering met 'afstand van verhaal tegen de huurder'. In dat geval mag je de meerkost doorrekenen aan de huurder.

Huur je een sociale woning?

Je moet geen eigen brandverzekering afsluiten. De woonmaatschappij sluit een verzekering af met 'afstand van verhaal tegen de huurder'. Jij als huurder betaalt daarvoor een extra kost.

Let op: om ook je inboedel te verzekeren tegen brand sluit je het best een aparte verzekering af. Dat is niet verplicht, maar wel sterk aangeraden.

Onderhoud en herstellingen: algemene principes

Huurder

- Je moet de woning goed onderhouden en schoonmaken.
- Je moet kleine herstellingen doen, bijvoorbeeld een kapot stopcontact vervangen. Een lijst met kleine herstellingen vind je op www.vlaanderen.be/lijst-van-kleine-herstellingen. Staat een herstelling niet op de lijst? Dan betekent dat niet automatisch dat het geen kleine herstelling is. Ook andere herstellingen kunnen onder deze regeling vallen.
- Je moet zaken herstellen die je zelf kapot maakt, bijvoorbeeld als je een raam stuk maakt door onvoorzichtigheid.
- Je moet zaken herstellen die kapot zijn na een fout die je maakte. Bijvoorbeeld: je vergat om de deur op slot te doen, en er zijn dingen kapot door een inbraak.
- Je moet de extra schade betalen die is ontstaan omdat je een defect te laat meldt. Meld problemen daarom altijd zo snel mogelijk aan je verhuurder.
- Je moet zaken herstellen die je huisgenoten, onderhuurders, bezoekers of huisdieren kapotmaken.
- Je doet de herstellingen zelf, of je laat die uitvoeren door een expert.

Let op!

Is de herstelling slecht gedaan? Is er daardoor extra schade aan de woning? Dan moet jij betalen om die schade te herstellen.

Je moet alleen herstellingen doen op plaatsen die je goed en veilig kunt bereiken met een gewone ladder. Je moet geen steiger gebruiken.

Meer info vind je in je huurcontract. Het kan zijn dat er in je huurcontract staat dat bepaalde herstellingen toch de verantwoordelijkheid van de verhuurder zijn.

Verwittig de verhuurder zo snel mogelijk. Doe je dat niet op tijd, en komt er daardoor meer schade? Dan moet je zelf de extra schade betalen.

Moet de verhuurder iets dringends herstellen?

- Dan moet je die herstellingen als huurder toestaan, ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is.
- Duren de werken langer dan 30 dagen? Dan moet je minder huur betalen.
- Kun je niet wonen in de woning door de werken? Dan kun je vragen om het contract te ontbinden bij de vrederechter.

Aanpassingswerken

Huurder

- Staat er niets over aanpassingen in je huurcontract? In principe mag je als huurder de woning niet wijzigen zonder toestemming van de verhuurder. Ga dus altijd eerst in overleg met jouw verhuurder.
- Je moet de woning teruggeven in dezelfde staat zoals die staat beschreven in de plaatsbeschrijving. Gaat de verhuurder akkoord met de aanpassing? Dan mag die behouden blijven.
- Kleine aanpassingen aan de woning kunnen wel indien je ze zonder schade kunt verwijderen wanneer je huur eindigt.
- Je mag niets veranderen aan de structuur van het huis zonder toestemming. Bijvoorbeeld: je mag geen veranda plaatsen.
- Maak vooraf duidelijke afspraken over de kosten. Geeft de verhuurder toestemming en wilt die de aanpassingen ook? Dan kun je overeenkomen om de kosten te verdelen.

Controle van de woning

Verhuurder

Als verhuurder mag je controleren of de huurder de woning goed onderhoudt. Het is belangrijk dat je als verhuurder afspreekt met de huurder wanneer je langskomt. Dit is doorgaans één keer per jaar.

Huur je een sociale woning?

Spreek de bezoekdag en het bezoekuur af met je woonmaatschappij. Dat moet binnen de acht dagen na de vraag van de woonmaatschappij gebeuren.

Probleem of klacht

Huurder

1. Praat met de verhuurder.
2. Vinden jij en de verhuurder geen oplossing? Vraag meer informatie aan de Huurdersbond, of aan het woonloket van jouw gemeente.
3. Komt er nog geen oplossing? Vraag bemiddeling aan. Sommige gemeenten hebben een eigen bemiddelingsdienst. De vrederechter kan ook gratis bemiddelen.
4. Lukt de bemiddeling niet? Ga naar de vrederechter. Je kunt dan een rechtszaak starten bij de vrederechter. Dat is betalend.

Verhuurder

1. Praat met de huurder.
2. Vinden jij en de huurder geen oplossing? Vraag meer informatie bij de Verenigde Eigenaars of Eigenaarsbond. Of contacteer het woonloket van jouw gemeente.
3. Komt er nog geen oplossing? Vraag bemiddeling aan. Sommige gemeenten hebben een eigen bemiddelingsdienst. De vrederechter kan ook gratis bemiddelen.
4. Lukt de bemiddeling niet? Ga naar de vrederechter. Je kunt dan een rechtszaak starten bij de vrederechter. Dat is betalend.

Huur je een sociale woning?

Praat met je woonmaatschappij. Je kunt daarvoor hulp krijgen van de Huurdersbond.

Komt er geen oplossing? Dien een klacht in bij de Vlaamse Ombudsdienst. Dat kan enkel nadat je de woonmaatschappij contacteerde over jouw probleem. Op de website www.vlaamseombudsdienst.be vind je meer informatie.

Lukt de bemiddeling niet? Ga naar de vrederechter. Je kunt dan een rechtszaak starten bij de vrederechter. Dat is betalend.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN DE WONING

Gemeenschappelijke delen zijn ruimtes of installaties die alle bewoners gebruiken. Denk aan de inkomhal, trappen, lift, fietsenberging, afvalruimte, gangen en technische installaties.

Wat doet een syndicus?

In een appartementsgebouw met meerdere eigenaars beheert een syndicus de gemeenschappelijke delen. Bestaat een gebouw uit twee of meer woningen die eigendom zijn van verschillende personen? Dan zijn die eigenaars verplicht om een syndicus aan te stellen.

De syndicus:

- organiseert onderhoud en herstellingen
- beheert de inkomsten en uitgaven en betaalt de facturen
- volgt technische controles op
- regelt contracten met onderhoudsfirma's
- is het aanspreekpunt bij problemen aan gemeenschappelijke delen

Huur je een sociale woning?

De woonmaatschappij is verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen. Je woonmaatschappij kan je vertellen of er een syndicus is.

Onderhoud van de gemeenschappelijke delen

Huurder

Huur je een appartement in een appartementsgebouw? Dan ontvang je het reglement van interne orde van de verhuurder wanneer je je huurcontract ondertekent. Dat reglement bevat de dagelijkse regels en afspraken om samen te leven in het gebouw.

Het gaat onder meer:

- over het gebruik, het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen
- over de gedrags- en leefregels die in het gebouw gelden

Als huurder zorg je mee voor het dagelijkse en normale gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Enkele voorbeelden:

- de gemeenschappelijke delen netjes houden
- meewerken aan afspraken over poetsbeurten of afvalophaling
- schade of problemen in de gemeenschappelijke delen snel melden

Merk je een probleem?

Meld het aan je verhuurder of rechtstreeks aan de syndicus, volgens de afspraken.

Herstellingen van de gemeenschappelijke delen

Als huurder moet je zelf **geen herstellingen** uitvoeren **aan de gemeenschappelijke delen**. De syndicus staat daarvoor in. Meestal rekent de syndicus de kosten daarvoor door aan de verhuurder. De verhuurder bekijkt dan in welke mate die een deel kan doorrekenen aan jou als huurder.
Maakte jij of een van je bezoekers iets (onbedoeld) stuk in de gemeenschappelijke delen? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om dat te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. Meld dat zo snel mogelijk aan de verhuurder of syndicus, volgens de afspraken.

Enkele voorbeelden:

- Het slot van de voordeur is stuk door verkeerd gebruik.
- De muren of vloeren zijn beschadigd door onvoorzichtigheid.

Herstellingen door de verhuurder

Zijn er grote herstellingen nodig in de gemeenschappelijke delen of ging er iets stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om dat te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

KOSTEN BIJ ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN BIJ PRIVATE HUUR

In deze tabel vind je een overzicht van wie welke kosten moet betalen voor het onderhoud en de herstellingen van gemeenschappelijke delen of installaties.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	HUURDER	VERHUURDER
Kosten voor vuilnisinzameling (als dat collectief wordt georganiseerd)	x	
Schoonmaak en onderhoud van de gemeenschappelijke delen	x	
Kleine herstellingen in de gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen. Een volledige lijst van kleine herstellingen vind je op www.vlaanderen.be/lijst-van-kleine-herstellingen).	x	
Grote herstellingen aan de gemeenschappelijk delen of installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen die moeten gebeuren omdat de huurder iets stuk maakte.		x
Aankoop of vervanging van meters en nutsvoorzieningen		x
Kosten voor de lift		
- onderhoud	50%	50%
- risicoanalyse en een preventieve inspectie uitvoeren		100%
- grote onderdelen vervangen en de nodige modernisaties uitvoeren		100%
Kosten voor de syndicus	34%	66%
Kosten voor de conciërge	75%	25%

KOSTEN BIJ ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN BIJ SOCIALE HUUR

Het onderhoud en herstellingen van gemeenschappelijke delen gebeurt door de woonmaatschappij of de sociale verhuurder. Als de sociale verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan die bepaalde kosten doorrekenen aan jou als sociale huurder. Vraag daarom altijd even na bij de woonmaatschappij of er een onderhoudscontract is. In deze tabel vind je een overzicht van de kosten die de verhuurder of woonmaatschappij aan jou als sociale huurder kan doorrekenen. Vraag meer info aan de woonmaatschappij bij vragen.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	WOONMAATSCHAPPIJ	SOCIALE HUURDER
Ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers		x
Schoonmaak en onderhoud van de gemeenschappelijke delen		x
Reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen		x
Bestrijding van ongedierte en ontsmetting		x
Onderhoud en controle van liften en centrale verwarmingsinstallaties		x

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	WOONMAATSCHAPPIJ	SOCIALE HUURDER
Reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen		x
Vergoeding en sociale bijdragen die de verhuurder betaalt aan de conciërge of syndicus, inclusief de voordelen van alle aard	x	
Aanleg van groene ruimten	x	
Grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groene ruimten, zoals de gemeenschappelijke delen en traphallen volledig (her) schilderen	x	
Aankoop, installatie, herstel en groot onderhoud van liften, installaties voor centrale verwarming, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen	x	

OVERMACHT

HERSTELLINGEN
Door de verhuurder

In deze brochure kom je vaak het begrip ‘overmacht’ tegen. Met overmacht bedoelen we een onvoorzienbare en onvermijdbare situatie. Schade die het resultaat is van overmacht is altijd de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Jij als verhuurder betaalt dus ook de herstelling.

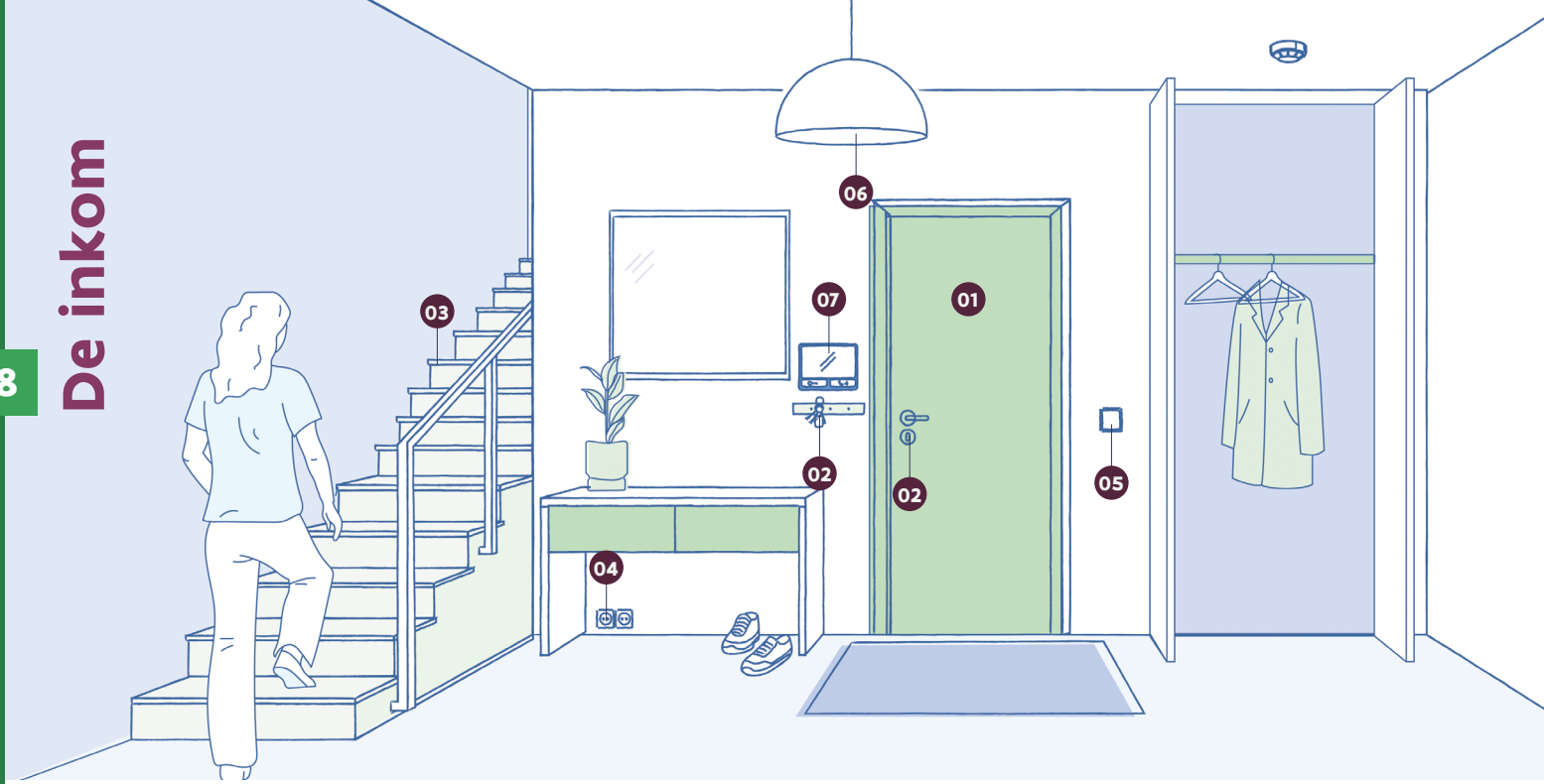
Een voorbeeld:

- Schade aan de woning of aan de tuin door een storm, een overstroming of een plotse natuurramp.

ONDERHOUDSTIP

Huur je een woning? Lees dan altijd goed je huurcontract na. Het kan zijn dat daar nog extra afspraken in staan over het onderhoud van je woning.

De inkom



01 Voordeur 19
02 Sleutel, sleutelgat en slot 21
03 Trap 22
04 Stopcontact 23
05 Lichtschakelaar 23
06 Verlichting 25
07 Deurbel, parlofoon en videofoon 26

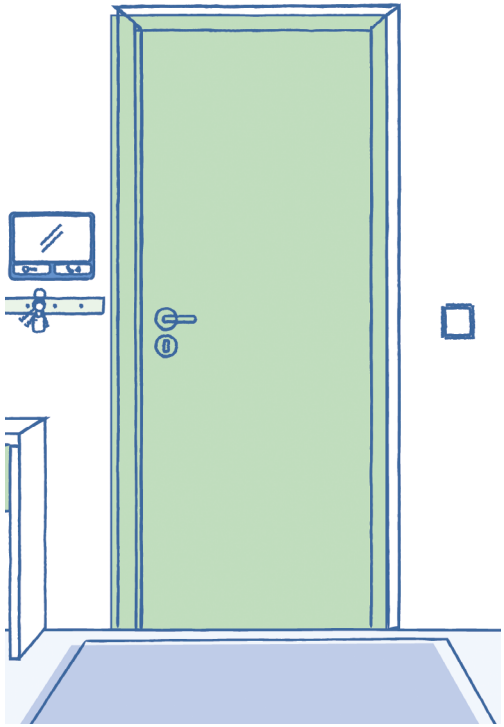
01 VOORDEUR

ONDERHOUD
Door de huurder

- Maak de deur regelmatig schoon.
- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren en het slot af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.

Wat doe je beter niet

- Schilder deuren van aluminium of kunststof nooit. Maak ze enkel schoon met water of een zacht schoonmaakmiddel.
- Maak geen gaten in de deur. Wil je een kijkgat in de deur maken? Bespreek dat altijd eerst met de verhuurder.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een deur (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- De deur sleept door vuil onder de deur.
- De rubber aan de deur is losgekomen door een fout van jou als huurder.
- De deur piept door slecht onderhoud.
- De tochtborstels zijn kapot of ontbreken door een fout van jou als huurder.
- Hulpdiensten braken de deur open.

Door de verhuurder

Is de deur stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De deur is verrot.
- De deur sleept omdat de dorpel of de vloer omhoogkwam.
- De deur is beschadigd door inbraak. Kon de inbraak gebeuren door een fout van de huurder? Dan betaalt die de kosten.

02 SLEUTEL, SLEUTELGAT EN SLOT

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Ben je een sleutel verloren? Of maakte je een sleutel, sleutelgat of slot (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen, vervangen of bijmaken en betaal je de kosten daarvoor.

Ben je de sleutel van een buitendeur kwijt? Verwittig de verhuurder. Als huurder ben je verantwoordelijk om de sleutel te laten vervangen en betaal je de kosten daarvoor. Beslist de verhuurder om de sloten te laten vervangen, dan zijn die kosten voor de verhuurder.

Door de verhuurder

Is een sleutel, sleutelgat of slot stuk door inbraak, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

03 TRAP

ONDERHOUD
Door de huurder

- Veeg de trap regelmatig.
- Zet een loskomende leuning of balustrade vast. Moet de leuning of balustrade vervangen worden? Breng de verhuurder dan snel op de hoogte. Die is hier verantwoordelijk voor.

HERSTELLINGEN
Door de huurder

Maakte je de trap (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

HERSTELLINGEN
Door de verhuurder

Is de trap stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De trapleuning is verrot.
- In de treden zit houtworm.

Wat doe je beter niet

- Schilder een trap nooit.

04 05 STOPCONTACT EN LICHTSCHAKELAAR

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak stopcontacten regelmatig schoon met een droge stofdoek.
- Gebruik spatwaterdichte verlichting buiten en in vochtige ruimtes.

Wat doe je beter niet

- Schilder nooit stopcontacten en lichtschakelaars.
- Laat elektriciteit nooit in contact komen met water om elektrocutie te vermijden.
- Sluit nooit meer dan één toestel per stopcontact aan. Lukt dat niet? Sluit toestellen aan die weinig verbruiken, zoals een tv, een oplader van een gsm, een internetmodem, … Gebruik altijd een veilige stekkerdoos met geaarde stopcontacten en bij voorkeur overspanningsbeveiliging. Koppel nooit meerdere stekkerdozen aan elkaar.
- Plaats geen extra stopcontacten zonder toestemming van de verhuurder.
- Verwijder geen stopcontacten zonder toestemming van de verhuurder.

Door de huurder

Maakte je een stopcontact of lichtschakelaar (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- Het stopcontact hangt los, omdat je eraan trok.

Door de verhuurder

Is een stopcontact of lichtschakelaar stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

06 VERLICHTING

ONDERHOUD
Door de huurder

- Klem elektriciteitsdraden veilig af als er geen verlichting op aangesloten is.
- Schakel de stroom altijd eerst uit voor je aan de elektriciteit werkt of verlichting aansluit.
- Maak de lamphouders regelmatig schoon.

HERSTELLINGEN
Door de huurder

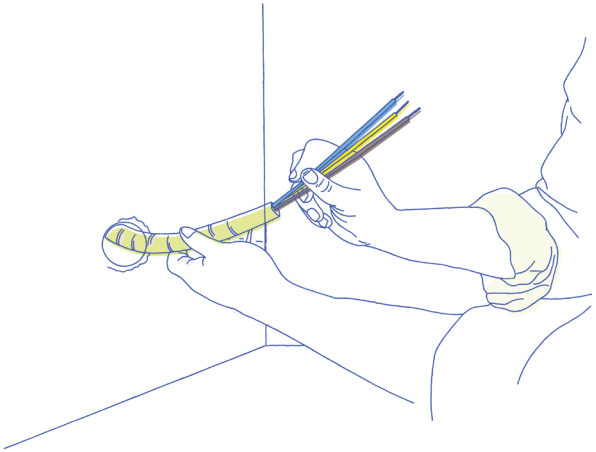
Maakte je de verlichting (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Wat doe je beter niet

- Verwijder nooit de lusterhaak of wachtdraden en knip ze ook nooit af. Wachtdraden zijn elektrische draden die uit het plafond komen.

HERSTELLINGEN
Door de verhuurder

Is de verlichting stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.



07 DEURBEL, PARLOFOON EN VIDEOFOON

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de deurbel, parlofoon of videofoon (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

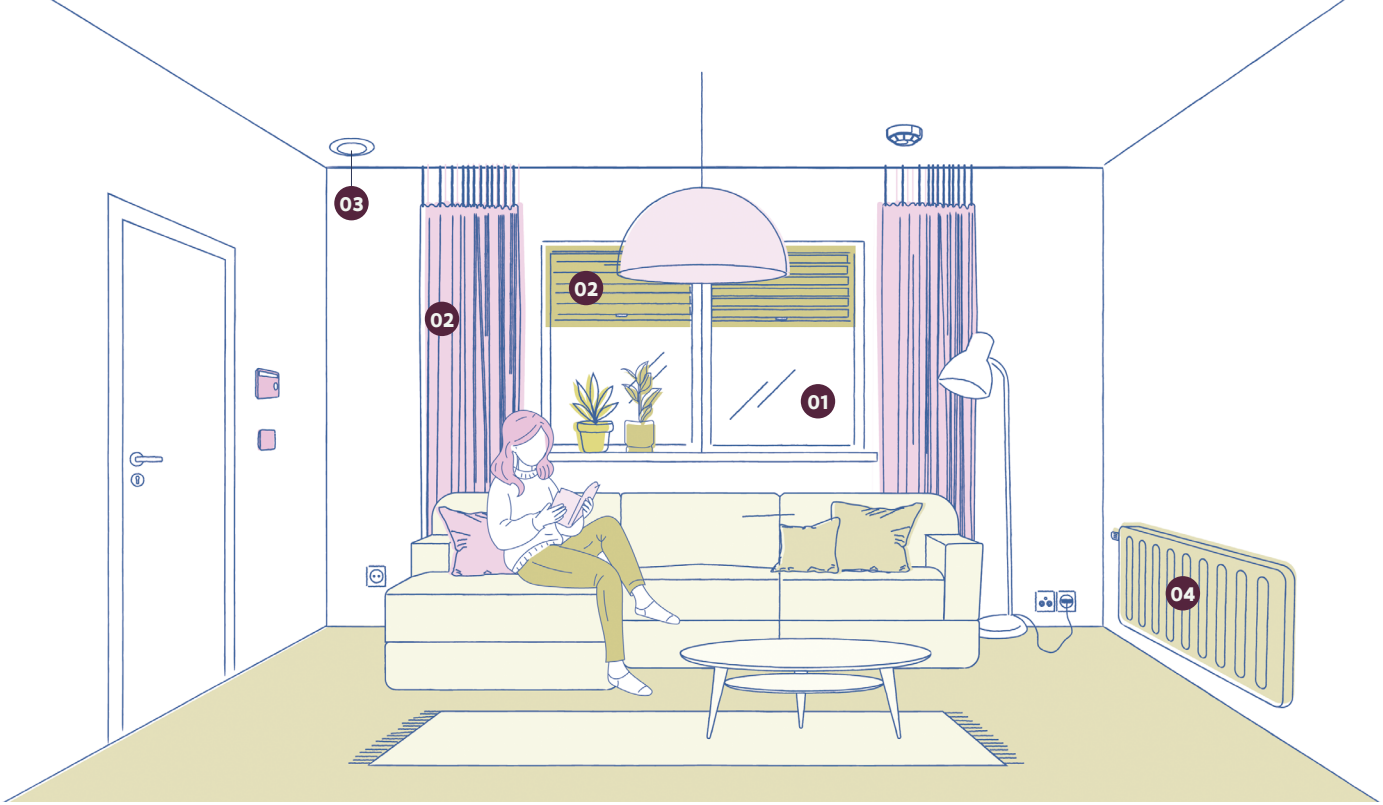
Door de verhuurder

Is de deurbel, parlofoon of videofoon stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

ONDERHOUDSTIP

Verlucht elke dag je woning om vocht en schimmel te voorkomen.

De woonkamer



01	Raam	29
02	Rolluik, zonnewering en gordijn	31
03	Verluchtingsrooster	33
04	(Elektrische) radiator en convector	34

01 RAAM

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak het glas en het kader vaak schoon, aan de binnen- en buitenkant.
- Zet regelmatig een raam open, vooral in de keuken, de slaapkamer en de badkamer. Zo komt er minder snel vocht op de ramen en schimmel op muren en plafonds.
- Voorkom een thermische glasbreuk. Dit type breuk ontstaat door een temperatuurverschil in het glas. Laat een beetje afstand tussen het glas en de raambekleding (bijvoorbeeld de gordijnen). Zet geen warmtebronnen vlakbij het glas. Plaats geen grote voorwerpen dicht tegen het glas.
- Controleer af en toe de kitvoegen aan het kader. Vervang ze wanneer ze beschadigd of verouderd zijn.
- Maak de afvoergaatjes van de ramen af en toe vrij van vuil. Je kunt de gaatjes ontstoppen met een breinaald.
- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren, de hengsels en de sloten af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.
- Heb je houten ramen? Overleg met de verhuurder of je die mag beitsen, oliën of schilderen.
- Zorg ervoor dat er geen water (condens) achterblijft op de onderkant van het kader.

Wat doe je beter niet

- Plak geen stickers of posters op het glas, tenzij je deze makkelijk en zonder schade terug kan verwijderen.
- Schilder ramen van aluminium of kunststof nooit. Maak ze enkel schoon met water of een zacht schoonmaakmiddel.
- Maak geen gaten in de raamkaders.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je het raam (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Er zijn geen siliconen kitvoegen meer, of die zijn beschadigd.
- Er is vocht aan de binnenkant van de ramen.
- Het raam klemt door slecht onderhoud.
- Er is schimmel op de silicone.

Door de verhuurder

Is een raam stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- Er is damp, vocht of stof tussen het dubbel of drievoudig glas.
- De scharnieren of krukken zijn versleten of kapot door overmacht.
- Het kader rond het glas is rot, versleten of gebroken door overmacht.
- De verf bladert af van het kader rond de ramen.
- Er zijn geen afvoergaatjes in het raamkader.

02 ROLLUIK, ZONNEWERING EN GORDIJN

ONDERHOUD

Door de huurder

- Gebruik de rolluiken en zonnewering vaak.
- Smeer de rolluiken af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met siliconenspray.
- Maak de buitenkant van de rolluiken en de zonnewering af en toe schoon.
- Vervang het rolluiklint, indien nodig.
- Was de gordijnen af en toe.

Wat doe je beter niet

- Maak de rails van de gordijnen niet vast aan deuren.
- Hang gordijnen niet op met duimspijkers of nagels.
- Probeer een rolluik of zonnescherm niet zelf te herstellen. Laat het doen door een professional.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een rolluik, zonnewering of gordijn (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Het rolluik zit vast omdat je het niet smeerde of nooit gebruikte.
- De lamellen zijn verbogen omdat je het rolluik forceerde.
- Het rolluiklint is gebroken, omdat je het stuk trok.
- Het gordijn is gescheurd omdat je het onvoorzichtig toe trok.
- Het mechanisme van de zonnewering is stuk omdat je het forceerde.
- Je maakte een vlek op het gordijn die er niet meer uit gaat.

Door de verhuurder

Is een rolluik, zonnewering of gordijn stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- Het rolluiklint is stuk omdat het verouderd is.
- De rolluiken of zonnewering zijn verbogen of gescheurd door een hevige storm.
- De rolluiken of zonneweringen gaan niet meer goed open en/of dicht door slijtage.
- Het gordijn en de roede vielen naar beneden omdat je ze niet goed opgehangen hebt.

03 VERLUCHTINGSROOSTER

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak de roosters vaak schoon.
- Houd de roosters altijd open. Timmer ze niet dicht. Dek ze niet af, tenzij bij storm of grote koude.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een verluchtingsrooster (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het (te laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je hebt de bediening van het ventilatierooster beschadigd.
- Een rooster is verstopt omdat je het niet schoonmaakte.

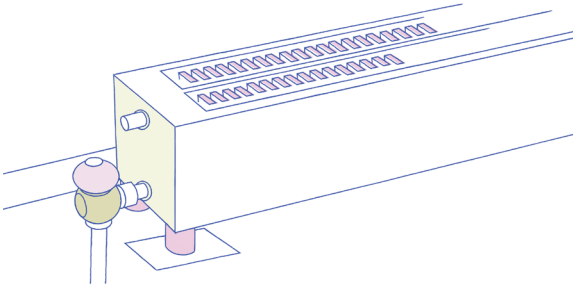
Door de verhuurder

Is een verluchtingsrooster stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

04 (ELEKTRISCHE) RADIATOR EN CONVECTOR

ONDERHOUD
Door de huurder

- Draai de kranen van radiatoren met water geregeld open en dicht.
- Worden de radiatoren of convectoren niet warm? Maken ze een tikkend of borrelend geluid? Ontlucht ze.
- Hou de radiatoren altijd droog.
- Neem vaak het stof weg van de toestellen.
- Gebruik de toestellen altijd volgens de instructies in de handleiding.



Wat doe je beter niet

- Hang geen natte kleren of handdoeken te drogen op de toestellen. Zet er ook geen andere voorwerpen op.
- Schilder de toestellen nooit.
- Maak de toestellen nooit open.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een (elektrische) radiator of convector (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om ze te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je hebt de radiator, de convector of de radiatorkraan beschadigd.
- De radiator of convector komt los omdat je er een zwaar voorwerp opzette, of omdat je die losmaakte.
- De radiator wordt niet warm, omdat je die niet ontluchtte.
- Je hebt een rooster beschadigd, of je bent die verloren.
- Er is een kortsluiting, omdat er water in de convector liep toen je schoonmaakte.

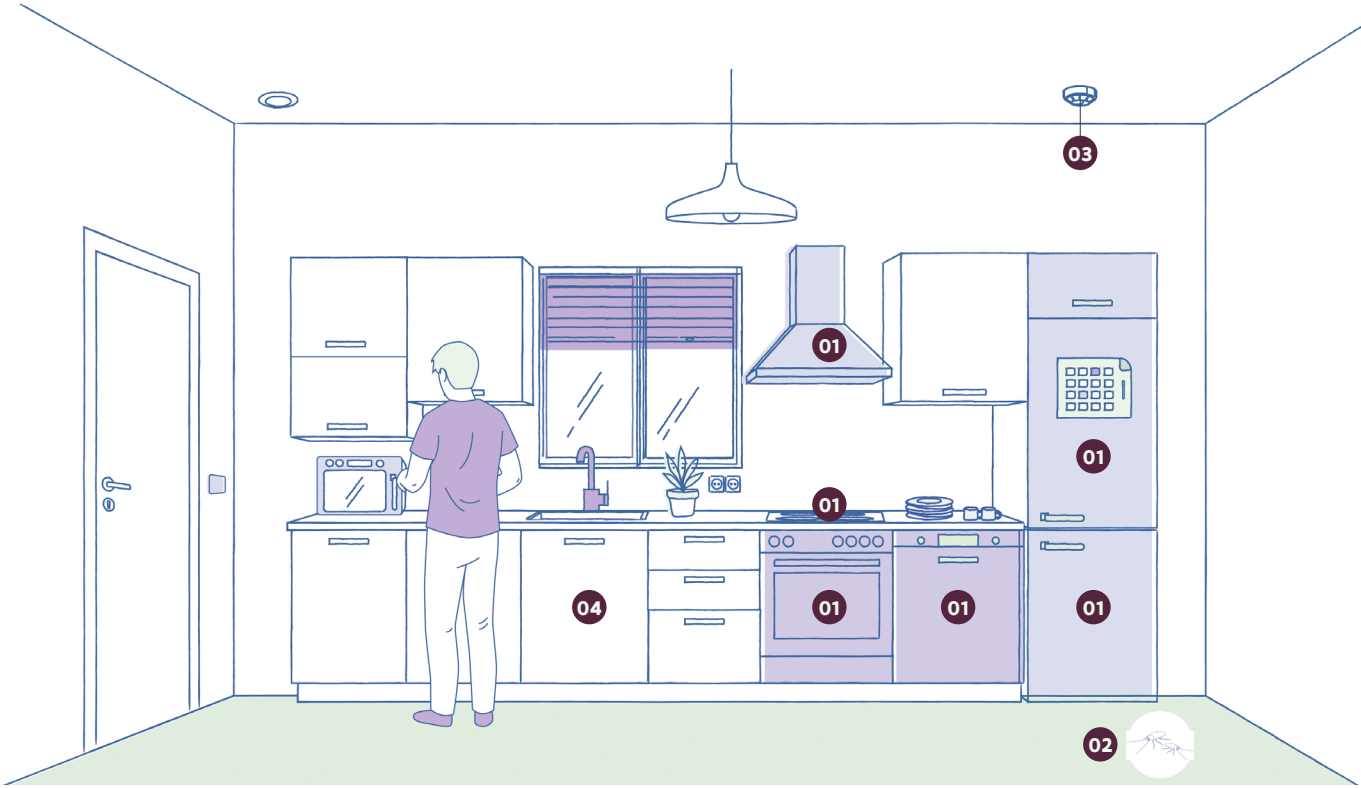
Door de verhuurder

Is een (elektrische) radiator of convector stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om ze te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

Enkele voorbeelden:

- De radiator komt los door een scheur in de muur.
- De radiator wordt niet warm door een lek.

De keuken



01 Keukentoestellen van de verhuurder 37
02 Ongedierte 39
03 Rookmelder, CO-melder, alarmsysteem 40
04 Warm water: boiler, geiser, buffervat 41

01 KEUKENTOESTELLEN VAN DE VERHUURDER

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak het fornuis of de kookplaat regelmatig schoon met een geschikt schoonmaakmiddel.
- Maak de binnenkant van de koelkast regelmatig schoon met een geschikt schoonmaakmiddel.
- Laat de vaatwasser af en toe draaien zonder vaat en voeg een machinereiniger toe. Maak de filters en de rubbers schoon.
- Maak de filter van de dampkap geregeld schoon. Gaat het om een koolstoffilter? Vervang die dan twee keer per jaar.
- Vervang de lampen van de dampkap.
- Zit er een laag ijs aan de binnenkant van de diepvriezer? Zet de diepvriezer uit en laat het ijs smelten. Gebruik geen mesje om het ijs los te maken. Maak de diepvriezer schoon en droog wanneer al het ijs ontdooid is.

Mogelijke keukentoestellen zijn:

oven, microgolfoven, combi-oven, gas- of inductiefornuis, dampkap, vaatwasser, koelkast, diepvries, ...

Wat doe je beter niet

- Gebruik nooit het stopcontact van een stekkerdoos voor de koelkast of diepvriezer. Vaak kan die de hoge stroom niet aan.
- De stekkerdoos kan verhitten en zelfs verbranden. Steek de stekker van die toestellen dus altijd rechtstreeks in een stopcontact in de muur.

Door de huurder

Maakte je een toestel (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het toestel te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je hebt het toestel, de knoppen of leidingen beschadigd.
- Je hebt het toestel slecht onderhouden.
- Het toestel hangt los door jou.

Door de verhuurder

Is het toestel stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het toestel te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

02 ONGEDIERTE

ONDERHOUD

Door de huurder

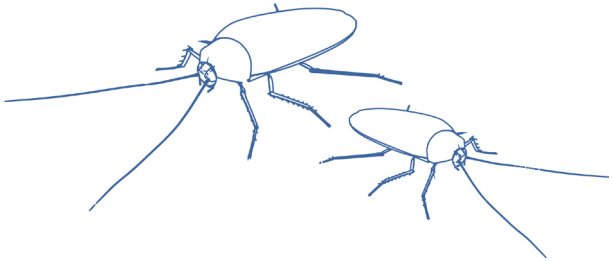
- Laat afval niet opstapelen in de woning. Zet het op tijd buiten voor de afvalophaling of breng het naar het recyclagepark.
- Maak vuile vaat snel schoon en laat geen etensresten liggen.
- Maak je woning geregeld schoon.

Door de verhuurder

Was er al ongedierte in huis toen de huurder startte met huren of is er sprake van overmacht? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het ongedierte te (laten) verwijderen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

ONGEDIERTE VERWIJDEREN

Is er ongedierte gekomen nadat je startte met huren? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het te (laten) verwijderen en betaal je de kosten daarvoor. Was er al ongedierte in huis toen je startte met huren of is er sprake van overmacht, bijvoorbeeld door een plaag in de buurt? Dan moet je de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen en is die verantwoordelijk.

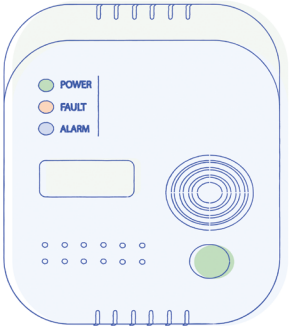


03 ROOKMELDER, CO-MELDER, EN ALARMSYSTEEM

ONDERHOUD

Door de huurder

- Het is aangeraden om de rookmelders maandelijks te testen. Druk enkele seconden op de testknop tot het alarm afgaat. De batterijen van een rookmelder gaan maximaal 10 jaar mee. Vervang de batterijen tijdig.
- Laat brandblusapparaten periodiek nakijken.
- Laat beveiligingssystemen periodiek nakijken.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

- Maakte je een toestel (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Door de verhuurder

Is het toestel stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het toestel te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

04 WARM WATER: BOILER, GEISER, BUFFERVAT

ONDERHOUD

Door de huurder

- Verlucht de ruimte waar de boiler of de geiser staat. Houd de verluchtingsroosters vrij. Zo voorkom je CO-vergiftiging.
- Onderhoud het toestel altijd volgens de instructies in de handleiding.
- Ontkalk het toestel zelf of laat dat door een professional doen. Hoe vaak je dat moet doen, is afhankelijk van de hoeveelheid warm water die je gebruikt.
- Maak de gasmonden en kranen van het toestel regelmatig schoon met een vochtige doek.
- Laat het toestel periodiek controleren door een professional om de levensduur te verlengen.
- Vul bij of vervang de werkingsvloeistof.
- Heb je warm water door een geiser? Controleer dan de kleur van de vlam in de geiser. De vlam moet blauw zijn. Een gele of oranje vlam wijst op een onvolledige verbranding. Verwittig in dat geval snel een professional om het toestel te controleren en zo CO-vergiftiging te vermijden.
- Plaats een koolmonoxidemelder bij de geiser. Het is niet verplicht, maar wel aangeraden. Koolmonoxide of CO is uiterst giftig, maar je ziet of ruikt het niet.
- Werkt de hoofdkraan of waterteller niet? Verwittig eerst de watermaatschappij en daarna de verhuurder.

Wat doe je beter niet

- Verbreek nooit het loodje aan de waterteller. Daarvoor kun je een boete krijgen.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je het toestel voor warm water (onbedoeld) stuk, bijvoorbeeld omdat je er hardhandig mee omging? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het toestel te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je hebt de boiler niet periodiek laten controleren waardoor er kalkaanslag in de boiler is.
- De gasmonden en kranen zijn vuil.

Door de verhuurder

Is het toestel voor warm water stuk door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het toestel te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

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

ONDERHOUDSTIP

Reinig de dampkap regelmatig voor een frisse lucht in de keuken.

Ontdooi je diepvriezer op tijd en bespaar energie.

De slaapkamer



01	Muur en plafond	45
02	Binnendeur	47
03	Vloer	49
04	Plint	50
05	Airco	51

01 MUUR EN PLAFOND

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak de muren en het plafond af en toe schoon. Verwijder vegen, vuil of vetplekken van de muren en plafonds.
- Verlucht voldoende. Zo voorkom je schimmelvorming op de muren door condensatie.

Wat doe je beter niet

- Schilder de muren en plafonds niet in kleuren die je moeilijk kunt overschilderen, zoals heel donkere of felle kleuren.
- De verhuurder kan vragen om de muren en plafonds opnieuw te schilderen in de originele kleur of opnieuw te behangen als je onredelijke kleuren koos, wanneer je huurcontract afloopt. Tenzij je dat anders overeenkwam.
- Behang het plafond en de muren niet met behang in glasvezel, platen in piepschuim, hout of andere materialen. Die zijn niet brandveilig.
- Plaats geen verlaagd plafond. Breek bestaande plafonds niet af.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) de muren of plafonds, bijvoorbeeld door boorgaten of omdat je ertegen botste? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Er is schimmel op de muur omdat je de ruimte niet voldoende verluchtte. Dat is jouw verantwoordelijkheid als huurder, op voorwaarde dat er voldoende mogelijkheden om te verluchten zijn.
- Je boorde nagels of vijzen in de muur of het plafond. Je moet die verwijderen en de schade herstellen.
- Er zijn putten in de muur omdat je ertegen botste.

Door de verhuurder

Zijn de muren of plafonds beschadigd door overmacht, slijtage of opstijgend vocht? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- 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 op de muur door meubels of kaders.

02 BINNENDEUR

ONDERHOUD
Door de huurder

- Maak de deuren af en toe schoon.
- Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
- Smeer de scharnieren, de hengsels en de sloten af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.
- Laat de spleten onder de deuren of de roosters in de deuren vrij voor voldoende verluchting.

Wat doe je beter niet

- Vraag toestemming aan de verhuurder wanneer je de deuren wil schilderen.
- Schilder nooit deuren van aluminium of plastic. Maak ze enkel schoon.
- Schilder nooit glas in of rond de deuren.
- Maak nooit gaten in de deuren.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) een binnendeur, bijvoorbeeld omdat je ertegen botste? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- De deur sleept door vuil onder de deur.
- De deur piept door slecht onderhoud.
- Hulpdiensten braken een deur open.
- Vervang sleutels als je ze verliest.

Door de verhuurder

Is de binnendeur beschadigd door overmacht of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De deur kan niet meer op slot, omdat het slot versleten is.
- De deur sleept omdat de vloer omhoogkwam.

03 VLOER

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak de vloer regelmatig schoon.
- Ga je schilderen? Dek de vloer af met plastic of kranten.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) de vloer, bijvoorbeeld omdat je een kras maakte? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Wat doe je beter niet

- Leg nooit vast tapijt of laminaat op de bestaande vloer.
- Schilder of vernis de vloer nooit zonder toestemming van de verhuurder.

Door de verhuurder

Is de vloer beschadigd door overmacht of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De vloer is omhoog gekomen of verzakt.
- Er zijn scheuren in de vloer omdat het gebouw verzakt.
- Er is een kleurverschil op de vloer door meubels of tapijten.

04 PLINT

ONDERHOUD

Door de huurder

Maak de plinten vaak schoon.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) de plinten, bijvoorbeeld omdat je een kras maakte? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Door de verhuurder

Zijn de plinten beschadigd door overmacht of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De plinten hangen los door opstijgend vocht.
- Er is een kleurverschil op de plinten door meubels of tapijten

05 AIRCO

ONDERHOUD

Door de huurder

- Je maakt je airco best twee keer per jaar schoon met een stofdoek. Reinig de filters eerst met een stofzuiger en haal nadien het stof weg met een vochtige doek.
- Hou het koelmiddel in het oog. Als er te weinig koelmiddel is, is er kans op schade aan de airco. Laat de koelvloeistof zo snel mogelijk bijvullen of vervangen door een professionele technicus.

Wat doe je beter niet

- Vul koelmiddel nooit zelf bij. Enkel een gecertificeerde koeltechnieker mag aircokoelmiddel bijvullen volgens de wet.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de airco (onbedoeld) stuk, bijvoorbeeld omdat je er fout mee omging? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

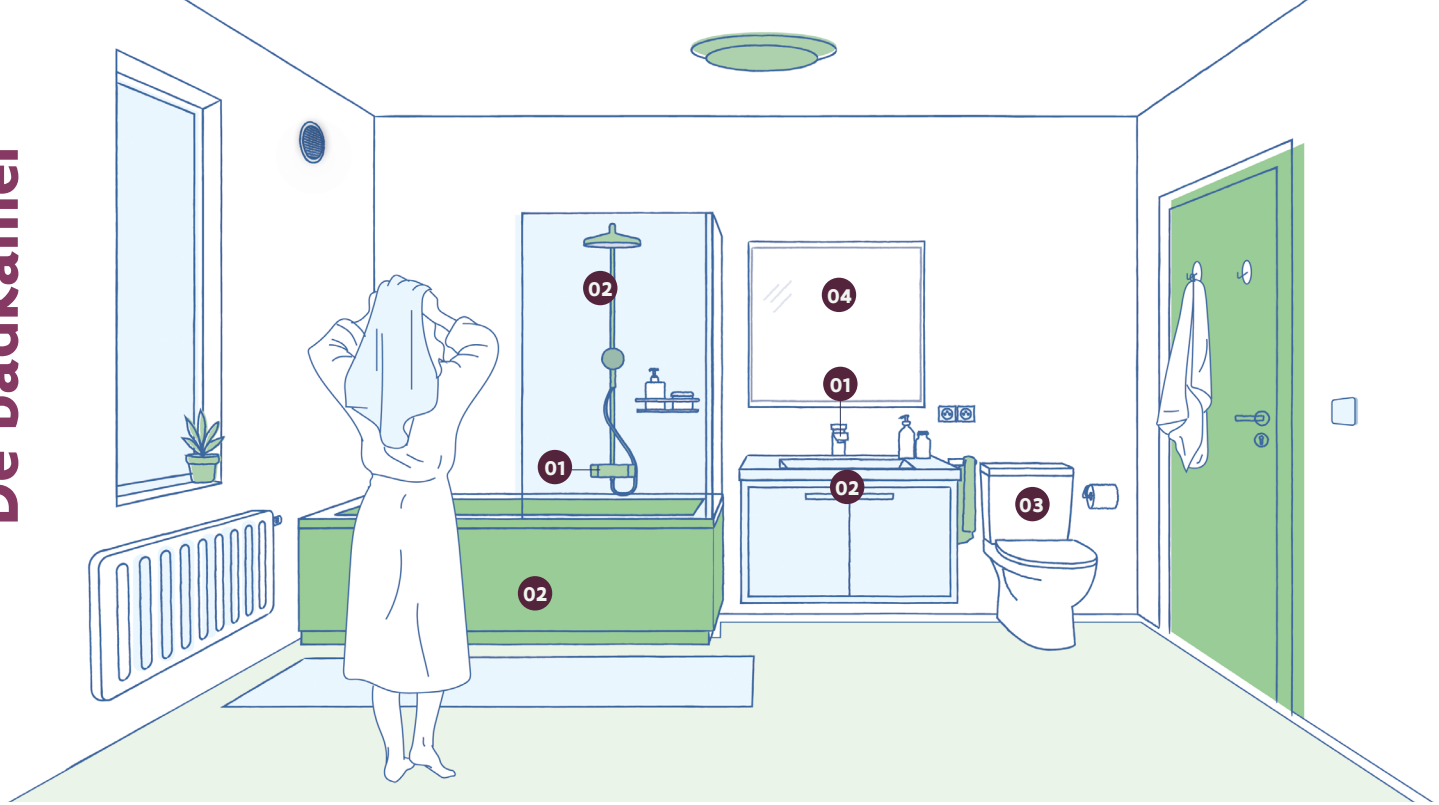
Een voorbeeld:

- Je meldde niet dat er te weinig koelvloeistof in de airco zat.

Door de verhuurder

Is de airco stuk door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

De badkamer

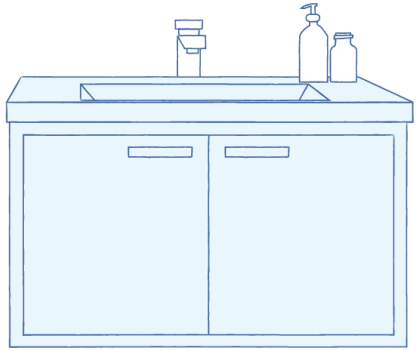


01 Kraan 53
02 Bad, lavabo, douche 55
03 Toilet 57
04 Spiegel 59

01 KRAAN

ONDERHOUD
Door de huurder

- Verwijder kalkaanslag op kranen en op de douchekop. Gebruik daarvoor een mengsel met de helft water en de helft schoonmaakazijn of een geschikte ontkalker. Gebruik geen bijtende producten.
- Draai de filters op het uiteinde van de kraan af en toe los. Zo kun je de kalk verwijderen.
- Draai de kraan vast als die losstaat. Losse kranen kunnen voor lekken zorgen en beschadigen vaak de lavabo.
- De kraan van de lavabo kan af en toe druppen door overdruk bij de boiler. Dat is normaal, je hoeft de kraan niet harder dicht te draaien. Verwittig de verhuurder als de kraan blijft druppen of als het erger wordt.



Wat doe je beter niet

- Draai een kraan nooit te hard dicht. De rubberen sluitringen verslijten sneller en de kraan kan lekken. Draai de kraan dicht tot je weerstand voelt.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de kraan (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om de kraan te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. Lekt de kraan? Dan ben jij verantwoordelijk om die te herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden. Dan is de verhuurder verantwoordelijk.

Door de verhuurder

Is een kraan stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om de kraan te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

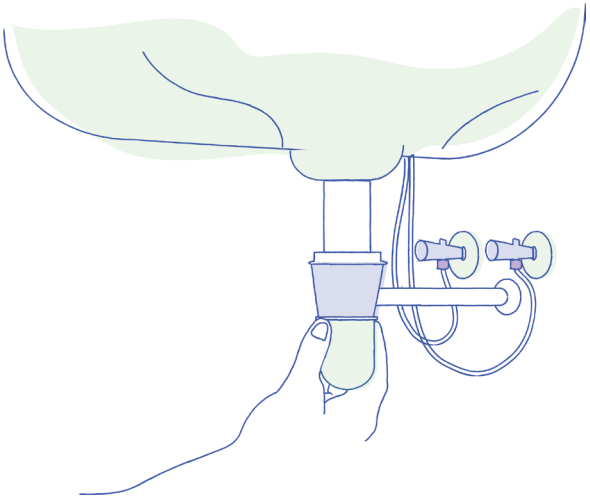
- Er komt bijna geen water uit de kraan door verkalkte leidingen.
- Er komt bijna geen water uit de kraan door een kapotte drukmeter bij de teller.

02 BAD, DOUCHE EN LAVABO

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak de lavabo, het bad of de douche vaak schoon.
- Verwijder haar of ander vuil uit de afvoer. Zo blijft het water goed weglopen.
- Verwijder vuil uit de sifon onder de wastafel en uit de douchegoot.
- Verwijder kalkaanslag. Gebruik geen bijtende producten.
- Draai de kleine afsluitkraantjes aan de lavabo's af en toe open en dicht.
- Controleer de siliconen kitvoegen af en toe op schimmel en barstjes. Slechte kitvoegen kunnen lekken veroorzaken. Vervang ze indien nodig.
- Heb je last van geurhinder? Giet dan wat water in de lavabo, het bad, de douche, het toilet of het afvoerputje. Zo raken de sifons gevuld en dat voorkomt geurhinder.



Wat doe je beter niet

- Gooi geen olie of resten van eten in de lavabo. Dat kan voor verstopping zorgen.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je het bad, de douche of lavabo (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je verwijderde de siliconen kitvoegen tussen de lavabo, het bad of de douche en de muur. Daardoor is er waterschade.
- Je maakte (onbedoeld) een gaatje of barst in een afvoerbuis of een sifon. Daardoor is er geurhinder.

Door de verhuurder

Is het bad, de douche of lavabo stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

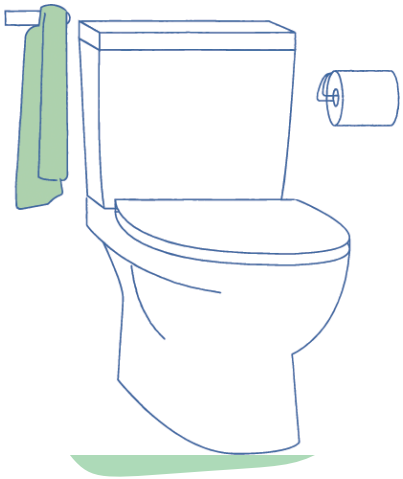
Enkele voorbeelden:

- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis.
- De overloop van het bad is kapot.

03 TOILET

ONDERHOUD
Door de huurder

- Voorkom dat het toilet verstopt.
- Ontstop het toilet bij verstopping. Gebruik een ontstopper, een mengsel van heet water en afwasmiddel of een geschikt ontstoppingsmiddel.
- Maak het toilet vaak schoon.
- Schroef de scharnieren en de vijzen van een toiletbril en toiletdeksel goed vast als ze loszitten.
- Draai de kleine afsluitkraantjes aan het toilet af en toe open en dicht.



Wat doe je beter niet

- Dingen zoals keukenpapier, vochtige doekjes, maandverband, tampons, luiers, condooms, sigaretten, kattenbakvulling, vet of etensresten mogen niet in het toilet. Gooi alleen toiletpapier in het toilet.

Door de huurder

Maakte je het toilet (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om het toilet te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- De toiletbril of het deksel zit los door slecht onderhoud.
- Je veroorzaakte een verstopping.
- Je verwijderde de silicone tussen het toilet en de muur of de vloer. Daardoor is er waterschade.
- Het water in het toilet blijft doorlopen omdat de vlotter stuk is. Vervang de vlotter. Kun je niet aan de vlotter? Verwittig de verhuurder.

Door de verhuurder

Is het toilet stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om het toilet te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- Er is een lek in een afvoerbuis of in een waterleiding onder de grond of in de muur.
- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis.
- De 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 bij de vloer.

04 SPIEGEL

ONDERHOUD

Door de huurder

Maak de spiegels regelmatig schoon.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een spiegel (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- De spiegel is gebarsten omdat je ertegen stootte.

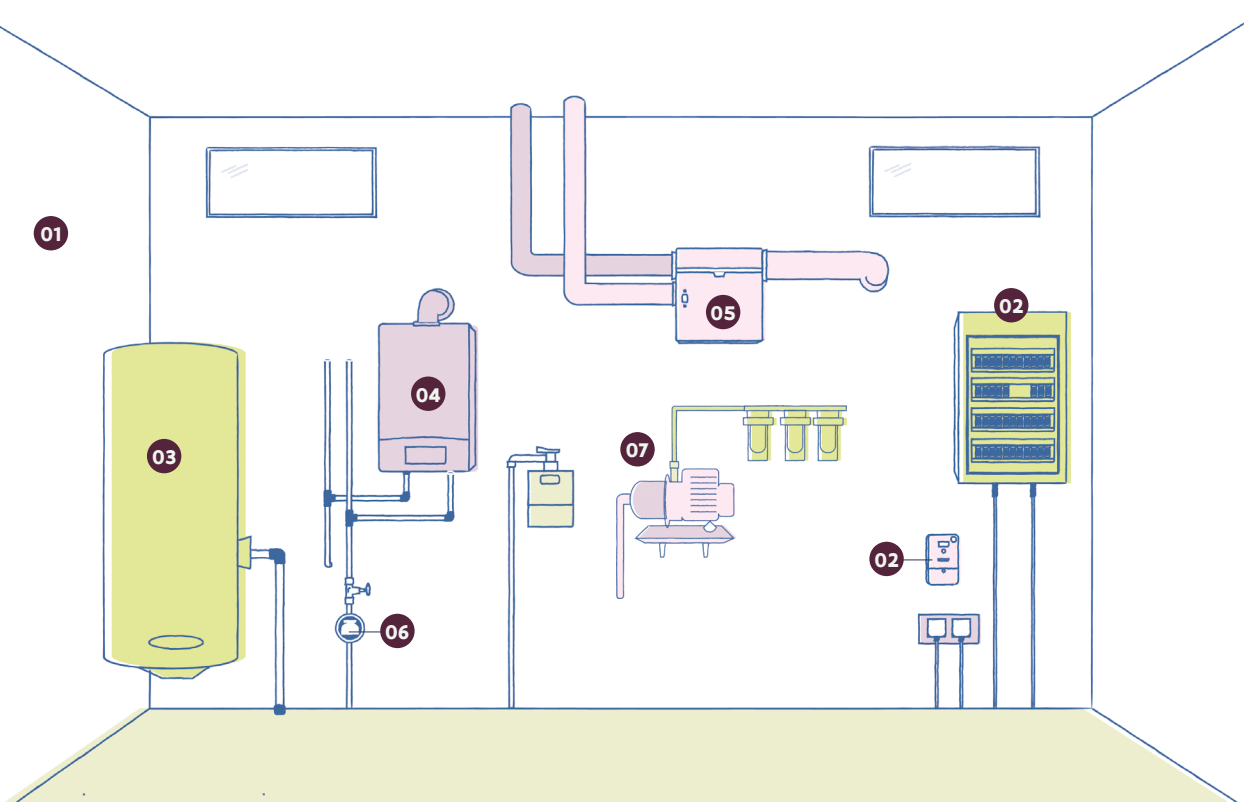
Door de verhuurder

Is de spiegel stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Een voorbeeld:

- De spiegel viel naar beneden omdat die niet goed opgehangen werd.

De kelder



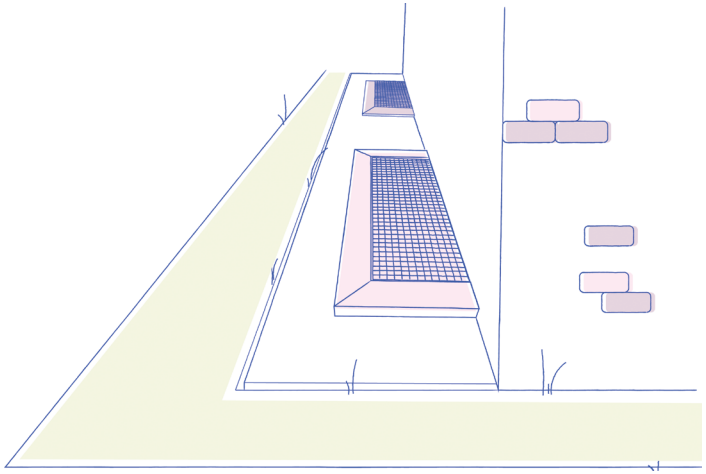
01 Kelder (of technische ruimte) 61
02 Zekeringkast, elektrische leidingen, digitale meter 63
03 Zonneboiler, warmtepomp, omvormer zonnepanelen, batterij 65
04 Verwarming: ketel en thermostaat 67
05 Ventilatie 70
06 Waterleiding en gasleiding 72
07 Elektrische regenwaterpomp 74

01 KELDER (OF TECHNISCHE RUIMTE)

ONDERHOUD

Door de huurder

- Veeg de kelder regelmatig.
- Verlucht de kelder om vocht en schimmelvorming te vermijden:
- Is er een raam in de kelder? Zet dat af en toe open om te verluchten.
- Verwijder bladeren en onkruid van de koekoek. Een koekoek is een gemetselde of betonnen bak aan de buitenmuur van de kelder. Die dient om licht of lucht binnen te laten door een raampje in de kelder.



Wat doe je beter niet

- Maak geen gaten in de muren of vloeren van de kelder, ook niet om rekken vast te maken.
- Dek ventilatieroosters nooit af.

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) (iets in) de kelder? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om de schade te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- Er is schimmel in de kelder, omdat je die nooit verluchtte.

Door de verhuurder

Is de kelder beschadigd door overmacht, door een fout in de bouwconstructie of door slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om de kelder te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

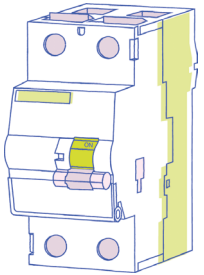
- Er staat water in de kelder omdat die niet waterdicht is.
- Er is schade aan de kelder door een overstroming.

02 ZEKERINGKAST, ELEKTRISCHE LEIDINGEN, DIGITALE METER

ONDERHOUD

Door de huurder

- Test een aantal keer per jaar de differentieelschakelaar (ook aardlekschakelaar genoemd). Op de schakelaar zit een knop met de 'T' van 'test'. Druk die knop in. De schakelaar moet onmiddellijk uitschakelen. Zet die daarna gewoon weer aan. Schakelt die niet uit, dan is er een probleem. Meld dat zo snel mogelijk aan de verhuurder.
- Valt de differentieelschakelaar plots uit? Zet de schakelaar dan weer omhoog. Valt die opnieuw uit, dan is er een probleem. Zet alle zekeringen in de elektriciteitskast uit en ga op zoek naar de oorzaak. Vaak ligt dat aan overbelasting (te veel toestellen aangesloten), vocht of een kapot snoer of toestel. Trek die toestellen uit en zet de schakelaar opnieuw aan. Als de schakelaar blijft uitvallen, breng je de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte. Die moet het probleem (laten) nakijken en oplossen.



Wat doe je beter niet

- Verwijder nooit de zegel op de hoofdschakelaar of elektriciteitsmeter (teller). De netbeheerder plaatste die zegel en alleen hij of een erkende elektricien met zegelrecht mag die breken. Is de zegel verdwenen? Verwittig dan zo snel mogelijk de netbeheerder.
- Vervang een gesprongen zekering nooit door een ander soort zekering met een ander aantal ampère.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) de zekeringkast of een elektrische leiding? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om dat te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Een zekering is gesprongen en je verving die door een ander soort zekering.
- Een zekering is gesmolten door een overbelasting of door een kortsluiting in de elektrische leiding omdat je te veel toestellen aansloot.
- Het deurtje van de zekeringkast is stuk of weg.
- Je verbrak de zegel op de elektriciteitsmeter.

Door de verhuurder

Is de zekeringkast of elektrische leiding beschadigd door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De hoofdschakelaar van de zekeringkast is stuk.
- De differentieelschakelaar of aardlekschakelaar is stuk.

Door de netbeheerder

Is er schade aan het elektriciteitsnet (tot aan je woning), de aansluiting of de elektriciteitsmeter? Dan is de netbeheerder verantwoordelijk om dat op te lossen. Als huurder moet je die zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

03 ZONNEBOILER, WARMTEPOMP, OMVORMER ZONNEPANELEN, BATTERIJ

ONDERHOUD

Door de huurder

- Laat de toestellen periodiek nakijken door een professionele technicus en laat werkingsvloeistof bijvullen of vervangen.
- Controleer de toestellen af en toe. Let op vreemde geluiden of een foutmelding. Verwittig zo snel mogelijk de verhuurder als je een probleem opmerkt.
- Verwijder af en toe het stof van die toestellen. Gebruik een droge stofdoek.
- Reinig de filter van de warmtepomp regelmatig.
- Reinig de collectoren van de zonneboiler regelmatig.
- Hou het laad- en het ontlaadgedrag van de batterij in de gaten. Verwittig de verhuurder zo snel mogelijk als je problemen opmerkt.

Beschadigde je (onbedoeld) de zonneboiler, warmtepomp, omvormer van de zonnepanelen of de batterij? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- De zonneboiler of warmtepomp is stuk omdat je zelf iets probeerde te herstellen, en dat liep fout.

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) de zonneboiler, warmtepomp, omvormer van de zonnepanelen of de batterij? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- De zonneboiler of warmtepomp is stuk omdat je zelf iets probeerde te herstellen, en dat liep fout.

Door de verhuurder

Zijn de toestellen beschadigd door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

04 VERWARMING: KETEL EN THERMOSTAAT

ONDERHOUD

Door de huurder

- Je bent verplicht om je verwarmingsketel te laten onderhouden door een erkende professional. Jij betaalt hiervoor de kosten. Centrale stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) laat je verplicht tweejaarlijks onderhouden. Centrale stooktoestellen op vloeibare brandstof (stookolie) laat je elk jaar onderhouden.
- Controleer af en toe de waterdruk van jouw ketel. Die zou 1,5 tot 2 bar moeten zijn. Is er minder dan 1 bar, dan moet je water bijvullen. Doe je dat niet, dan valt de verwarming uit. Is de druk meer dan één of twee keer per jaar te laag? Dan kan er een lek zijn. Verwittig in dat geval zo snel mogelijk de verhuurder.
- Hou een zone van 60 centimeter rond de ketel vrij om brand te voorkomen.
- Maak de gasmonden en kranen van het toestel af en toe vrij van stof met een droge stofdoek.
- Gebruik de ketel altijd volgens de instructies in de handleiding.
- Gebruik enkel de juiste brandstof voor de ketel.
- Kijk in de handleiding hoe je de thermostaat instelt.
- Zet de thermostaat in de zomer uit of op een vaste lage stand rond de 15 graden. Zo gaat de verwarming niet aan als het een dag kouder is.

Wat doe je beter niet

- Laat je woning nooit kouder worden dan tien graden. Zet dus ook 's nachts de thermostaat nooit lager dan tien graden. Zo vermijd je vocht en verbruik je minder energie om de woning weer op te warmen.
- Probeer een defect aan de verwarmingsinstallatie niet zelf op te lossen. Schakel daarvoor een professional in.

Door de huurder

Beschadigde je (onbedoeld) de verwarmingsketel of de thermostaat? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Er is schade aan de ketel, omdat je die niet liet onderhouden.
- De instellingen van de thermostaat zijn ontregeld.
- De batterijen van de thermostaat zijn leeg en je hebt ze niet vervangen.

Door de verhuurder

Is de verwarmingsketel of de thermostaat beschadigd door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- Er is een waterlek bij de ketel.
- Je liet de nieuwe ketel niet keuren voor het eerste gebruik.

Wat als je woning naar gas ruikt?

Gas heeft een sterke geur, vaak omschreven als rotte eieren of zwavel. Draai meteen de gaskraan dicht wanneer je dat ruikt. Zet je ramen open en gebruik geen vuur of steek geen lichten aan. Verlaat je woning en verwittig meteen de verantwoordelijke voor gas en de netbeheerder (zie nuttige telefoonnummers pagina 111).

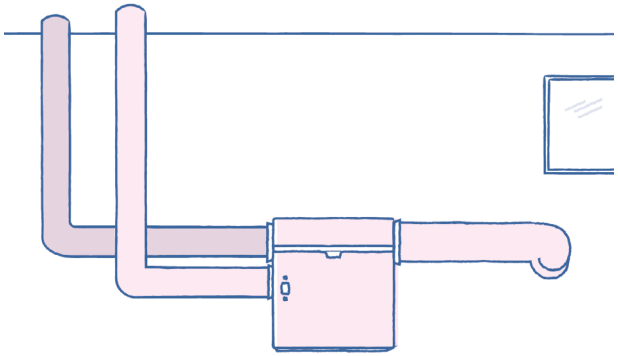
ONDERHOUDSTIP

Zet een herinnering in je kalender, zodat je het verplichte onderhoud van je stooktoestel niet vergeet.

ONDERHOUD

Door de huurder

- Onderhoud de ventilatie regelmatig om slechte luchtkwaliteit, schimmelvorming en gezondheidsproblemen te voorkomen.
- Bij de plaatsing van het ventilatiesysteem maakte de installateur mogelijks een onderhoudsplan. In dat plan staat wat jij zelf kunt doen en wat de installateur doet. Vraag na bij de verhuurder of er zo'n plan is.
- Deze onderdelen van de ventilatie kun je zelf onderhouden: de toevoerroosters, afvoeropeningen, ventilatieventielen, de filters stofzuigen en vervangen. Dat onderhoud doe je best elke drie maanden. De verhuurder moet je daarvoor de handleiding bezorgen.
- Laat de ventilatie elke drie à vijf jaar door een professional onderhouden.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de ventilatie (onbedoeld) stuk?
Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je plakte de ventilatieroosters af en daardoor is de installatie beschadigd.
- Je liet de ventilatie niet regelmatig controleren, en nu is die defect.
- De filters zijn vuil of verstopt.

Door de verhuurder

Is de ventilatie stuk door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

WATERLEIDING EN GASLEIDING

ONDERHOUD

Door de huurder

- Voorkom dat de waterleiding en watertellers bevriezen in onverwarmde ruimtes.
- Het is aangeraden om de hoofdkraan af te sluiten als je lange tijd weg bent.
- Draai de hoofdkraan van het water en de kraantjes bij de watermeter af en toe volledig dicht en dan weer open. Zo blijven de rubberen sluitringen van de kranen soepel en vermijd je waterverlies.
- Controleer af en toe de meterstanden. Verbruik je op dat moment geen water en telt de meter toch? Dan is er een lek. Heb je een digitale watermeter? Dan krijg je automatisch een melding van de watermaatschappij als je veel water verbruikt.
- Is er een lek in de gasleiding of waterleiding? Draai de hoofdkraan eerst dicht. Verwittig de verhuurder of de syndicus en daarna de netbeheerder of watermaatschappij (zie 'nuttige telefoonnummers' pagina 111).
- Is de teller, de hoofdkraan of de hoofdschakelaar kapot of zit die vast? Verwittig de verhuurder of de syndicus en daarna de netbeheerder (zie 'nuttige telefoonnummers' pagina 111).

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een water- of gasleiding (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- De waterleiding is bevroren en je hebt dat niet voorkomen.

Door de verhuurder

Is de water- of gasleiding stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om de leiding te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Een voorbeeld:

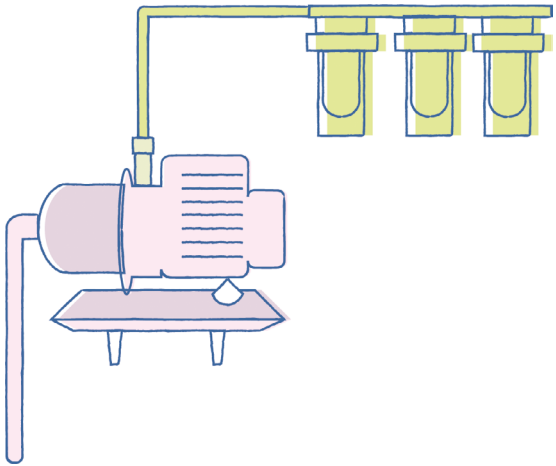
- Er is een lek in de leiding omdat die sterk verouderd is.

07 ELEKTRISCHE REGENWATERPOMP

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak de buitenkant van de pomp regelmatig schoon.
- Maak de filters schoon als ze erg vuil zijn. Dat is vaak na veel bladval in de herfst.
- Controleer de regenwaterpomp op verstoppingen.
- Kijk na of de pomp automatisch uitschakelt als de regenwaterput bijna leeg is. Anders kan de pomp beschadigd raken.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de pomp (onbedoeld) stuk, bijvoorbeeld omdat je er hardhandig mee omging? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- De filter van de pomp is vuil waardoor die niet goed meer werkt.

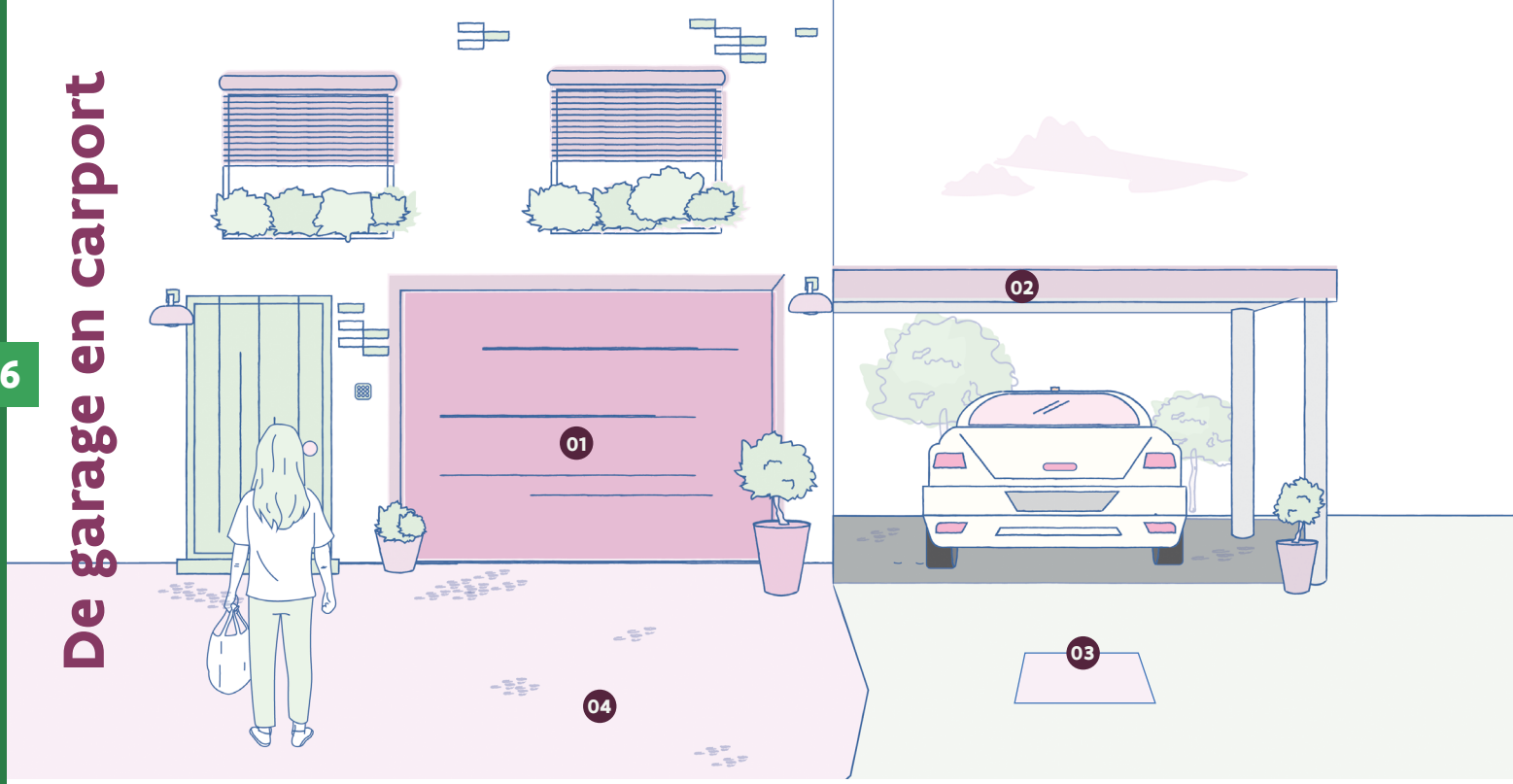
Door de verhuurder

Is de pomp stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De automatische veiligheid van de pomp is kapot. Die automatische veiligheid zorgt ervoor dat de pomp niet blijft draaien als de regenput leeg is.
- De terugslagklep aan de pomp is kapot. Die klep zorgt ervoor dat het water niet naar de regenput terugloopt als je de pomp niet gebruikt.
- De vlotter van de regenwaterput blijft hangen.

De garage en carport



01 Garagepoort 77
02 Carport 79
03 Regenput en septische put 80
04 Oprit en paden 82

01 DE GARAGEPOORT

ONDERHOUD

Door de huurder

- Gebruik de garagepoort regelmatig.
- Smeer de scharnieren van de poort af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.
- Maak de garagepoort regelmatig schoon.
- Vervang de batterijen van de afstandsbediening.
- Vervang sleutels of afstandsbediening bij verlies.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de poort (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je beschadigde de poort door ertegen te rijden.
- De poort gaat moeilijk dicht, omdat er vuil onder de poort zit.
- De afstandsbediening van de poort werkt niet meer, omdat de batterijen leeg zijn.
- De poort is beschadigd door inbraak. Let op: kon de inbraak gebeuren door een fout van de huurder, bijvoorbeeld omdat die vergat om de poort volledig te sluiten? Dan betaalt de huurder de kosten van de herstelling.

Door de verhuurder

Is de poort stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De poort is doorgeroest.
- De poort is beschadigd door inbraak. Let op: kon de inbraak gebeuren door een fout van de huurder, bijvoorbeeld omdat die vergat om de poort volledig te sluiten? Dan betaalt de huurder de kosten van de herstelling.

02 DE CARPORT

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de carport? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- Je beschadigde de carport door ertegen te rijden.

Door de verhuurder

Is er schade aan de carport door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- Het dak komt los of lekt.
- Het hout is verrot.

03 REGENPUT EN SEPTISCHE PUT

ONDERHOUD

Door de huurder

- Laat de regenput reinigen wanneer nodig. Zo blijft het regenwater schoon.
- Verwittig de verhuurder:
  - als het water slecht ruikt, geel of bruin ziet
  - als er bruine randen in het toilet ontstaan
  - als je was niet fris meer ruikt (als je toilet en de wasmachine op het regenwater zijn aangesloten)
- Laat de septische put reinigen wanneer nodig. Laat de put zo snel mogelijk controleren wanneer je een slechte geur rond de afvoer of in huis opmerkt of wanneer het toilet slecht doorspoelt.
- Houd de toegang tot de putdeksels altijd vrij.

Wat doe je beter niet

- Giet nooit materiaal uit de septische put in de openbare riolen.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de regenput of septische put? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- De regenput of septische put zijn niet geruimd.
- Je zorgde voor een verstopping door een voorwerp, olie of vet in het toilet te gooien.
- Het regenwater is vuil door een verstopping die jij veroorzaakte.
- Je beschadigde het putdeksel, en daarom is er geurhinder.

Door de verhuurder

Is de regenput of septische put stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis.
- Vuil water loopt terug in de put door een fout in de constructie.

04 OPRIT EN PADEN

ONDERHOUD
Door de huurder

- Reinig opritten en paden regelmatig.
- Ruim sneeuw en ijs op het voetpad voor je woning.
- Controleer op verzakkingen. Die kunnen ontstaan door een lek in de riolering of in een waterleiding. Meld aan de verhuurder als er verzakkingen zijn.

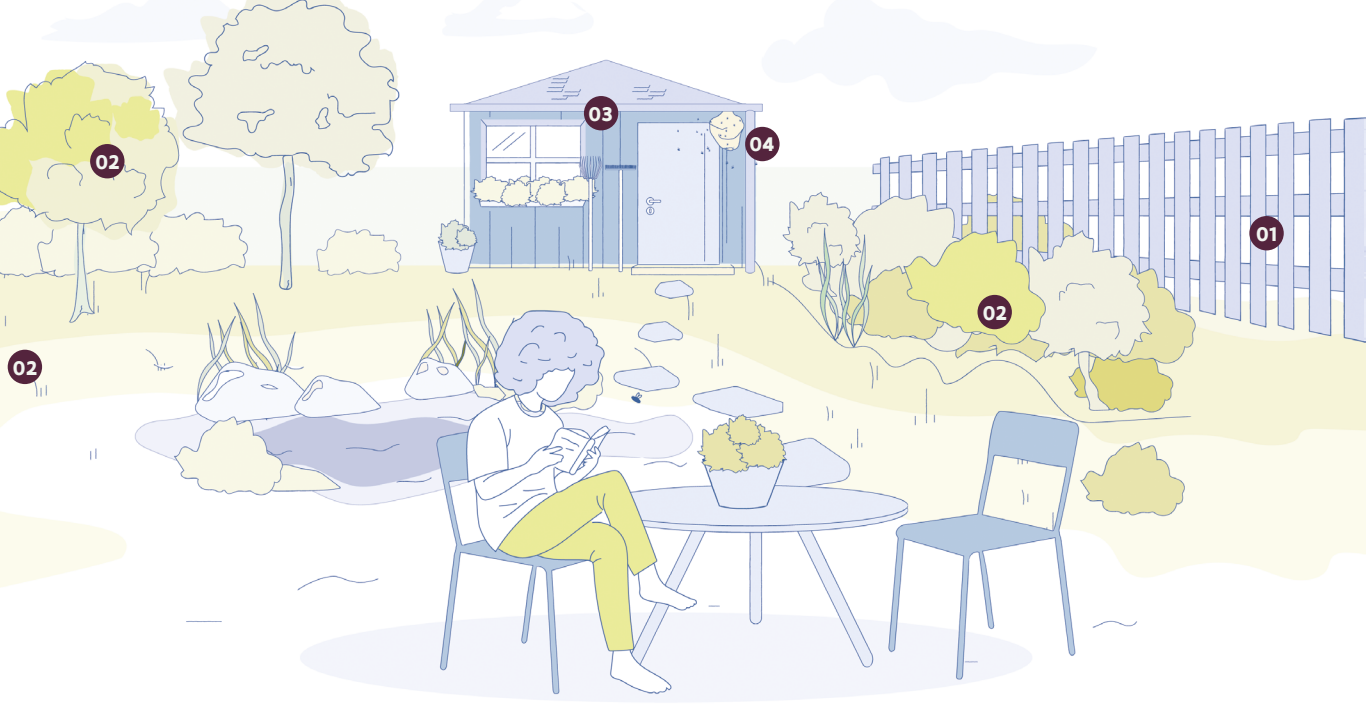
Wat doe je beter niet

- Rijd nooit met een auto of motor over paden die daar niet voor dienen. Die paden zijn niet sterk genoeg. Zo ontstaan er verzakkingen.

ONDERHOUDSTIP

Meld schade altijd zo snel mogelijk aan je verhuurder of aan de syndicus, zo voorkom je grotere problemen.

De tuin



01 Afsluiting 85
02 Beplanting 87
03 Tuinhuis 90
04 Wespennest 92

01 AFSLUITING

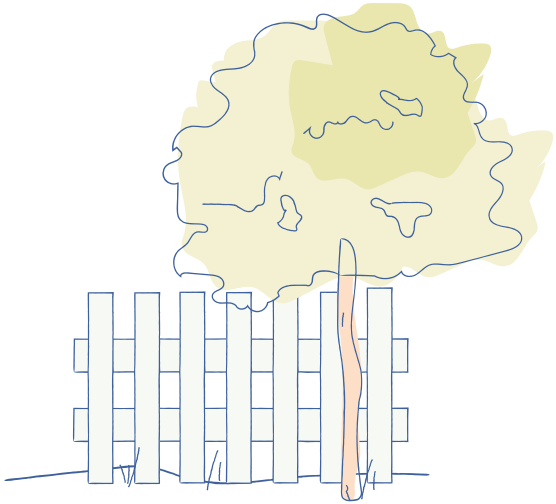
ONDERHOUD

Door de huurder

- Smeer de sloten af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.
- Zorg dat er geen planten door de afsluiting groeien.
- Zet loskomende elementen vast.

Wat doe je beter niet

- Hang geen voorwerpen aan de afsluiting.
- Haal nooit een afsluiting weg.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de afsluiting (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- Het tuinhek gaat moeilijk open, omdat je het niet goed onderhield.

Door de verhuurder

Is de afsluiting stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

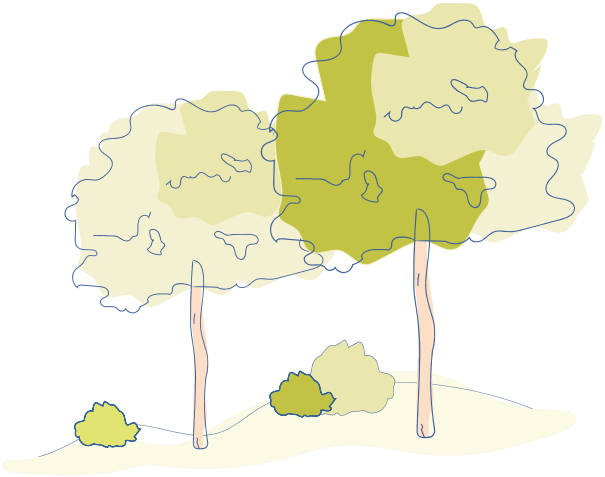
- De afsluiting is verroest of verrot.
- Het tuinhek is versleten.
- De tuinmuur staat scheef of is gebarsten. Daardoor gaat het tuinhek moeilijk open.

02 BEPLANTING

ONDERHOUD

Door de huurder

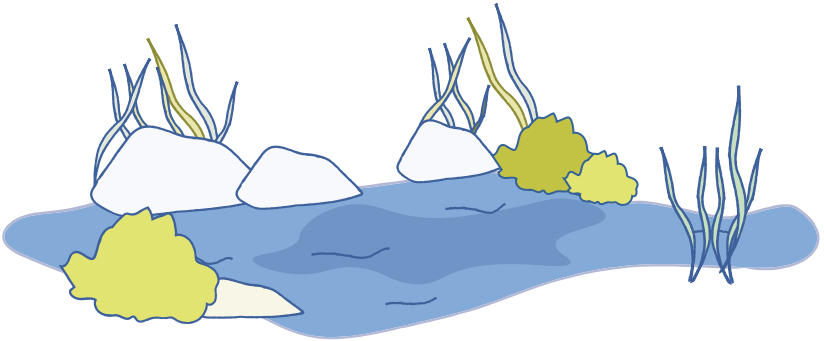
- Zorg ervoor dat de planten, struiken en bomen niet over de perceelsgrens hangen of groeien. Plant planten en struiken minstens een halve meter van de afsluiting. Bomen moeten op twee meter van de afsluiting staan.
- Snoei bomen en struiken ieder jaar op het juiste moment. Dat moment is afhankelijk van het type plant. Zo snoei je voorjaarsbloeiers het best meteen na de bloei (voor juni) en najaarsbloeiers in het voorjaar (maart - april). Je bent alleen verantwoordelijk voor de snoei van bomen en planten die met een ladder bereikbaar zijn. Je mag bomen en planten niet zo hoog laten groeien dat ze niet meer gesnoeid kunnen worden.
- Controleer af en toe het gazon op kale plekken. Zaai bij als dat nodig is.



- Verwijder gevallen bladeren af en toe van het gazon. Zo voorkom je gele plekken.
- Bewaar afval in bakken die je kunt afsluiten. Zo voorkom je ongedierte in de tuin.
- Wil je een tuinhuis, vijver, terras … aanleggen in de tuin? Dat mag enkel als je eerst toestemming van de verhuurder hebt.
- Voorkom dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen … bevriezen. Sluit de buitenkraan af wanneer de winter begint en laat ze leeglopen.
- Verwittig de verhuurder als je wateroverlast in de tuin hebt.

Wat doe je beter niet

- Plant geen bomen die hoog kunnen groeien.
- Verwijder geen bomen of planten zonder toestemming van de verhuurder.
- Leg geen verhardingen aan in de tuin zonder toestemming van de verhuurder.
- Parkeer geen caravan of auto in de tuin.
- Begraaf of verzamel geen afval in de tuin.



HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de tuin? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die schade te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. Als er schade in de tuin is door overmacht, bijvoorbeeld door een storm, moet je de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

Enkele voorbeelden:

- Het gras is niet gemaaid. Maai het gras regelmatig in de lente en zomer.
- Er is te veel onkruid, dood gras of mos.
- Buitenkranen, waterbekkens, fonteinen … zijn bevroren.

Door de verhuurder

Is er schade in de tuin door overmacht? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om de schade te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Een voorbeeld:

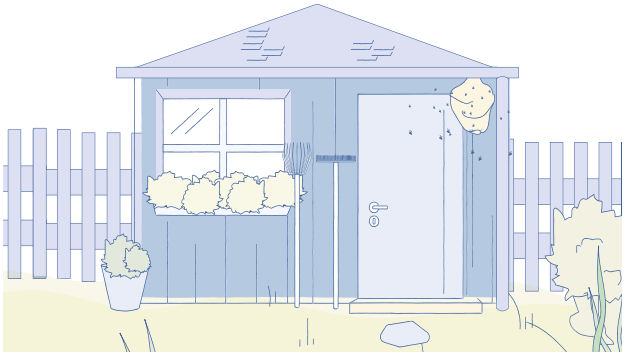
- Hoge bomen of struiken waar de huurder niet bij kan, zijn niet goed gesnoeid.

03 TUINHUIS

ONDERHOUD

Door de huurder

- Smeer de sloten en de scharnieren af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.
- Zet af en toe een raam of deur open. Zo voorkom je vocht op de ramen en schimmel op de muren.
- Maak het tuinhuis af en toe schoon.



Wat doe je beter niet

- Staat er nog geen tuinhuis en wil je er een plaatsen? Doe dat niet zonder toestemming van de verhuurder.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan het tuinhuis? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om dat te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Een voorbeeld:

- De deur van het tuinhuis gaat niet meer vlot open of dicht omdat je die niet geregeld smeerde.

Door de verhuurder

Is er schade aan het tuinhuis door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

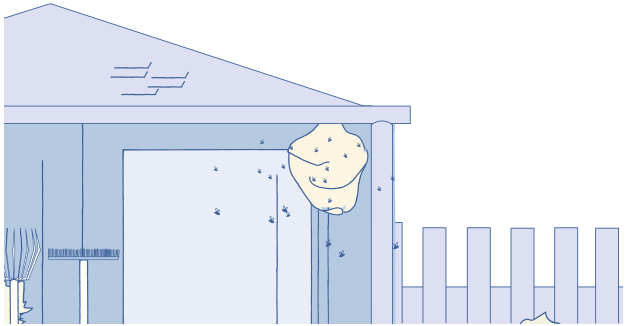
- Het dak komt los of lekt.
- Het hout is verrot.
- De deur hapert door slijtage.

04 WESPENNEST

LATEN VERWIJDEREN

Door de verhuurder

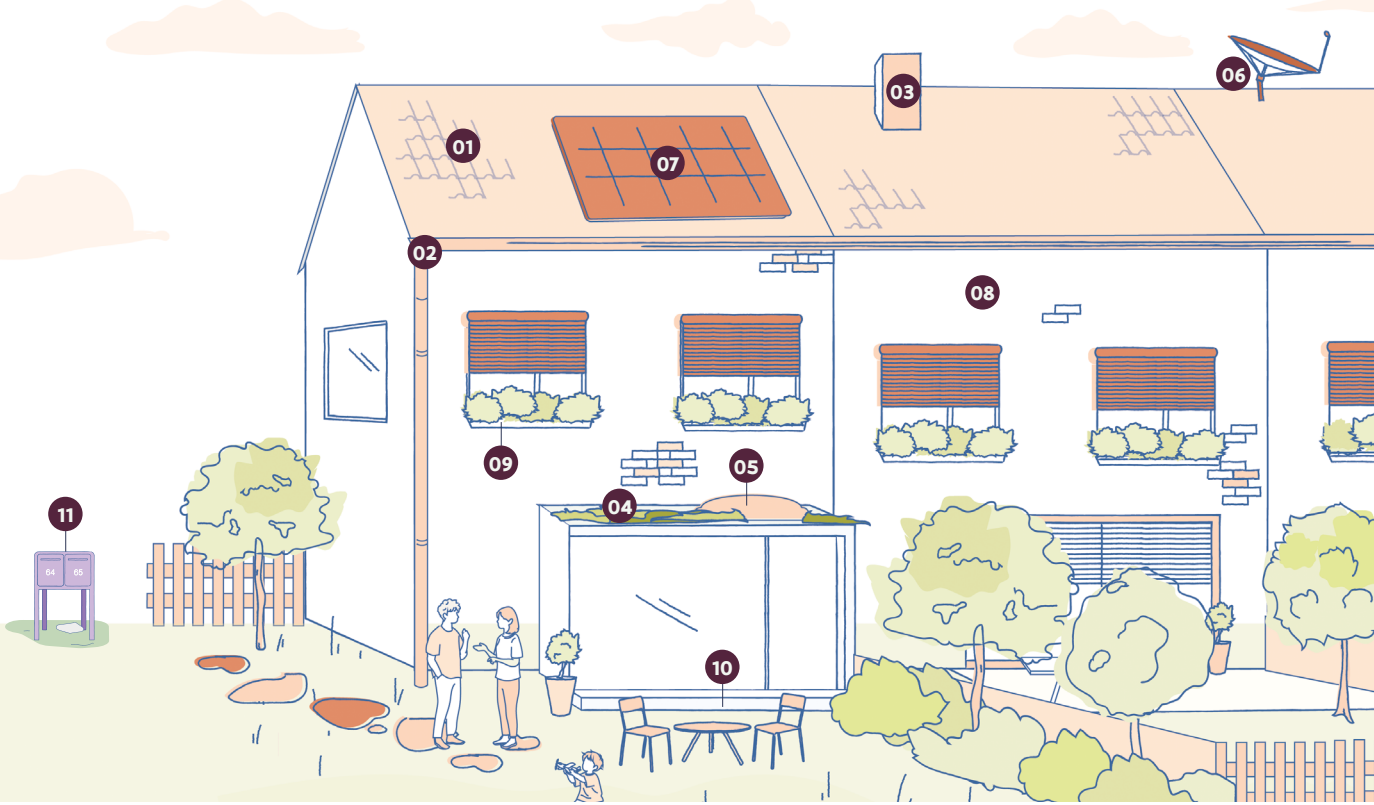
Ontstaat er een wespennest in de tuin of in de woning? Dan ben je als verhuurder verantwoordelijk om het te laten verwijderen door de brandweer of een verdelger. Je betaalt de kosten daarvoor.



ONDERHOUDSTIP

Vriesweer op komst? Sluit buitenkranen af en laat ze leeglopen. Zo vermijd je dat ze stuk vriezen.

De buitenzijde



01	Dak	95
02	Dakgoot en regenpijp	97
03	De schoorsteen	99
04	Groendak	101
05	Lichtkoepel	102
06	Schotelantenne	103
07	Zonnepanelen	103
08	Gevel	105
09	Dorpel, tablet, vensterbank	107
10	Balkon en terras	108
11	Brievenbus	110

01 DAK

ONDERHOUD

Door de huurder

- Controleer het dak regelmatig op schade. Doe dat zeker na stormweer.
- Je bent enkel verantwoordelijk voor het onderhoud van de delen van het dak die bereikbaar zijn met een ladder.

Wat doe je beter niet

- Gebruik een (plat) dak niet als terras of als opslagplaats voor bijvoorbeeld vuilzakken.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de dakbedekking? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Door de verhuurder

Is de dakbedekking beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade. Jij bent ook verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen voor de delen van het dak die niet bereikbaar zijn met een ladder.

Enkele voorbeelden:

- De dakpannen zijn los na een storm.
- De isolatie is beschadigd door een waterlek.

02 DAKGOOT EN REGENPIJP

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak de dakgoot af en toe schoon. Door vuil of door ophoping van dode bladeren raken afvoeren verstopt. Daardoor kunnen de goten overstromen bij veel regen. Je kunt ook een bladvanger plaatsen om dat te voorkomen. Controleer ook de aansluitingen van het dak op de dakgoot en de regenpijp.
- Kijk de regenpijpen en dakgoten af en toe na op lekken. Zo kun je vocht of waterschade in het gebouw voorkomen. Verwittig de verhuurder of de syndicus als er een lek is.
- Controleer af en toe op vochtige plekken op de gevel. Zie je vocht onder de goot, dan is de dakgoot misschien beschadigd. Dat kan gebeuren door zuur regenwater en zure afscheiding van bladeren.
- Je bent enkel verantwoordelijk voor het onderhoud van de delen van de dakgoot en regenpijp die bereikbaar zijn met een ladder.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de dakgoot of regenpijp? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je botste tegen de regenpijp en die is nu ingedeukt.
- De dakgoot is verstopt door bladeren. Daardoor ontstond er waterschade.

Door de verhuurder

Is de dakgoot of regenpijp beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade. Jij bent ook verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen voor de delen van de dakgoot en regenpijp die niet bereikbaar zijn met een ladder.

Enkele voorbeelden:

- De dakgoot hangt los door een storm.
- De dakgoot lekt omdat er een gat in zit.
- Er zit een gat in de regenpijp.
- De dakgoot is verstopt door bladeren en is niet bereikbaar door de huurder met een ladder.

03 DE SCHOORSTEEN

ONDERHOUD

Door de huurder

Type B: Je moet de schoorsteen laten reinigen als die is aangesloten op een open cv-toestel.

Dit geldt alleen voor centrale verwarming:

- Je verwarmt met vaste brandstof (hout, pellets, steenkool): de schoorsteen reinigen is altijd verplicht
- Je verwarmt met gas of stookolie:
  - vanaf 20 kW: schoorsteen reinigen is verplicht.
  - minder dan 20 kW: de schoorsteen reinigen is niet verplicht, maar wel aanbevolen.

Het vermogen vind je op het kenplaatje van de ketel.

De reiniging maakt deel uit van het verplichte cv-onderhoud dat voor toestellen op stookolie of vaste brandstof jaarlijks moet gebeuren. Voor toestellen op gas moet dit om de twee jaar gebeuren. Laat de reiniging uitvoeren door een erkende technicus die ook het onderhoud van de ketel doet. Of laat een schoorsteenveger de reiniging doen. Laat in ieder geval altijd eerst de schoorsteen reinigen voor je de ketel laat onderhouden. Je ontvangt een reinigingsattest van de technicus.

Type C: Je moet het rookgasafvoerkanaal niet bij elke onderhoudsbeurt laten reinigen. Dat moet alleen als er sterke verontreiniging (roetaanslag) is.

De schoorsteen van individuele (decentrale) stooktoestellen, bijvoorbeeld een open haard, een olie- of gashaard die niet is aangesloten op een centrale stookinstallatie op een boiler op gas die enkel water verwarmt: je bent niet verplicht om de schoorsteen te laten reinigen voor dit soort toestellen, maar het is wel aangeraden.

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de schoorsteen? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- De schoorsteen werkt niet goed meer, en je hebt geen attest dat je de schoorsteen liet schoonmaken.
- Je verbrandde afval en daardoor is de schoorsteen beschadigd.
- Je beschadigde de stenen van de schoorsteen.

Door de verhuurder

Is de schoorsteen beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De schoorsteen werkt niet goed meer, en de huurder heeft een attest dat die de schoorsteen liet schoonmaken.
- Er zijn grote herstellingen nodig aan de schoorsteen.
- De stenen van de schoorsteen zitten los door een storm.
- De schoorsteen staat scheef door ouderdom.
- Er komt roet door het pleisterwerk.
- Er zijn takken, bladeren of nesten in of buiten de schoorsteen.

04 GROENDAK

ONDERHOUD

Door de huurder

- Verwijder af en toe onkruid.
- Mest bij als dat nodig is.
- Je bent enkel verantwoordelijk voor het onderhoud van de delen van het groendak die bereikbaar zijn met een ladder.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan het groendak? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Door de verhuurder

Is het groendak beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of door slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

05 LICHTKOEPEL

ONDERHOUD

Door de huurder

- Kun je de lichtkoepel veilig bereiken met een ladder? Dan ben je verplicht om die te onderhouden:
  - Schroef de scharnieren vast als ze loskomen.
  - Smeer de scharnieren, de hengsels en de sloten af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de lichtkoepel? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Door de verhuurder

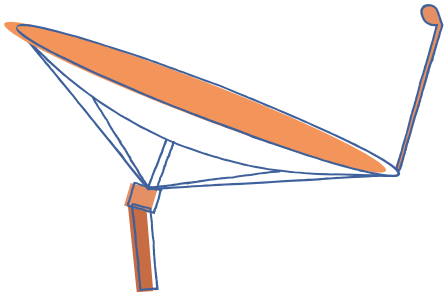
Is de lichtkoepel beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

06 SCHOTELANTENNE

ONDERHOUD

Door de huurder

Wil je een schotelantenne plaatsen? Vraag dan altijd eerst toestemming aan de verhuurder en informeer bij de syndicus of dat mag. Het kan zijn dat je een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig hebt om een schotelantenne te plaatsen. Neem daarvoor contact op met de gemeente.



07 ZONNEPANELEN

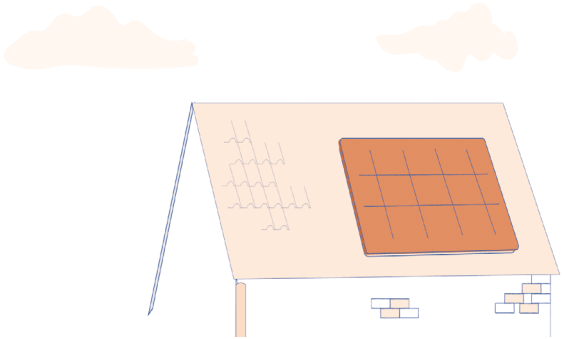
ONDERHOUD

Door de huurder

- Meld eventuele problemen of minder opbrengst aan de verhuurder.
- Schoonmaken is meestal niet nodig.
- Zijn de zonnepanelen toch sterk vervuild, bijvoorbeeld door een storm of door sneeuw? Dan moet je ze enkel schoonmaken als ze veilig bereikbaar zijn met een ladder. Je kunt ook een professional inschakelen om ze grondig schoon te maken en de opbrengst weer te optimaliseren.

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de zonnepanelen? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.



Door de verhuurder

Zijn de zonnepanelen beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Enkele voorbeelden:

- De zonnepanelen zijn stuk door de inslag van een tak na een storm.
- De zonnepanelen komen los omdat ze niet juist geplaatst zijn.

08 GEVEL

ONDERHOUD

Door de huurder

- Heb je een gevel van steen of hout? Controleer af en toe op barsten, scheuren, blazen, vochtige of rotte plekken aan de gevel en de voegen. Verwittig de verhuurder zo snel mogelijk als er schade is aan de muur door vocht of andere problemen. Zo kan die de schade herstellen voor die erger wordt.
- Verwijder mos en algen zo snel mogelijk. Ze zijn slecht voor het metselwerk, waardoor stenen kunnen loskomen.
- Je bent alleen verantwoordelijk voor het onderhoud aan de gevel dat bereikbaar is met een ladder.

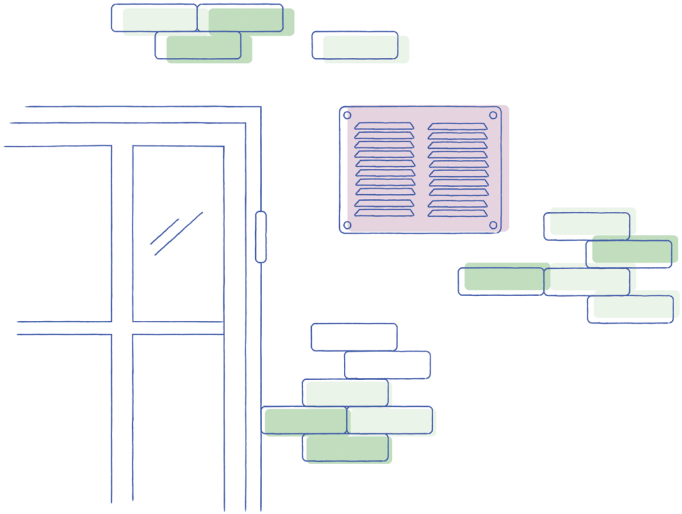
Wat doe je beter niet

- Maak geen gaten in de gevel.
- Maak geen bloembakken of houten latten vast aan de gevel.
- Schilder de gevel niet zelf.
- Schilder het gevelrooster niet en plak het ook niet af.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan de gevel? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.



Door de verhuurder

Is er schade aan de gevel door overmacht, verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade. Jij bent ook verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen voor de delen van de gevel die niet bereikbaar zijn met een ladder.

09 DORPEL, TABLET EN VENSTERBANK

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je een dorpel, tablet of vensterbank (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je liet een zwaar voorwerp vallen op de dorpel, op het tablet of op de vensterbank en nu is er schade.
- Er zit vuil, mos, een ring of een vlek op de dorpels of tabletten.

Wat doe je beter niet

- Gebruik nooit bijtende producten op dorpels en tabletten.
- Boor, schroef of zaag niet in dorpels en tabletten. Sla er ook geen nagel in.
- Schilder of bekleed dorpels en tabletten niet.

Door de verhuurder

Is een dorpel, tablet of vensterbank stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

10 BALKON EN TERRAS

ONDERHOUD

Door de huurder

- Maak regelmatig de leuningen en het traliewerk van het balkon schoon.
- Voorkom dat de afvoer verstopt.
- Maak het balkon regelmatig schoon.
- Controleer af en toe of je geen roest aan het traliewerk ziet.
- Controleer af en toe de staat van de balkonvloer en de verf van de buitenmuren.

Wat doe je beter niet

- Laat je huisdier nooit zijn behoefte doen op het balkon.
- Boor geen gaten in de vloer van het balkon.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Zorgde je (onbedoeld) voor schade aan het balkon of terras? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je liet een zwaar voorwerp vallen op de vloer. Nu zijn er tegels losgekomen of gebarsten.
- Je brak het glas van de leuning.
- De afvoer van het balkon of terras is verstopt door slecht onderhoud.

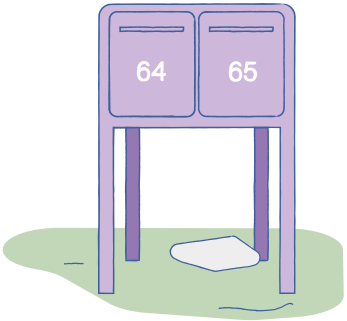
Door de verhuurder

Is het balkon of terras beschadigd door overmacht, door verkeerde plaatsing of slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om dat te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

Een voorbeeld:

- Er zijn stukken van het beton of de tegels losgekomen of gebarsten door vrieskou.

11 BRIEVENBUS



ONDERHOUD

Door de huurder

- Smeer de hengsels en de sloten van de brievenbus af en toe met een geschikt smeermiddel, bijvoorbeeld met een siliconenspray.
- Vervang de sleutels bij verlies.

HERSTELLINGEN

Door de huurder

Maakte je de brievenbus (onbedoeld) stuk? Dan ben jij als huurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor.

Enkele voorbeelden:

- Je verloor de sleutel.
- De brievenbus gaat niet meer goed open of piept door slecht onderhoud.

Door de verhuurder

Is de brievenbus stuk door overmacht, door verkeerde plaatsing of door slijtage? Dan ben jij als verhuurder verantwoordelijk om die te (laten) herstellen en betaal je de kosten daarvoor. De huurder moet jou zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de schade.

NUTTIGE TELEFOONNUMMERS

Hieronder vind je een aantal telefoonnummers die van pas kunnen komen. Vul zelf de telefoonnummers aan van je verhuurder, techniekers, ...

NAAM	NUMMER
Europees noodnummer	112
Brandweer en ziekenwagen	100
Dringende politiehulp	101
Antigifcentrum	070 245 245
Netbeheerder elektriciteit (bij storingen en defecten)	078 35 35 00 Fluvius
Verhuurder	.....
Syndicus	.....
Woonmaatschappij (enkel voor sociale huur)	.....
Waterbedrijf	.....
Elektricien	.....
Loodgieter	.....
Onderhoud schoorsteen	.....
Onderhoud verwarmingstoestel (bv. gascondensatieketel)	.....

WONEN IN
VLAANDEREN

Vlaanderen
is wonen



Gegevens woonmaatschappij
(enkel voor sociale huur)

Plaats hier de sticker van
de woonmaatschappij

Gegevens verhuurder

.....

.....

Vragen over huren of verhuren?

Bel gratis 1700
Elke werkdag tussen
9 en 19 uur.

Stel je vraag via het contactformulier of via chat.

Surf naar vlaanderen.be/contacteer-de-vlaamse-overheid

V.U.: Benedikt Van Damme, Havenlaan 88, 1000 Brussel - depotnummer D/2026/3241/392