

>> Bijlage 1: lijst met kleine herstellingen

1. Algemene opmerkingen:

- herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht zijn altijd voor rekening van de eigenaar-verhuurder. Dat is zo bepaald in artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder. Dat is zo bepaald in artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- 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. De instructies worden aan de huurder gegeven door de eigenaar-verhuurder.
- de huurder is verplicht om de eigenaar-verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de eigenaar-verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder dat niet doet, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening. Dat is zo bepaald in artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- 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. Dat betekent dat niet alle mogelijke herstellingen in de lijst zijn opgenomen. Herstellingen die niet op de lijst staan, zijn voor rekening van de huurder of de eigenaar-verhuurder. Het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt wie verantwoordelijk is voor de herstelling.
- van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.



2. Buitenzijde van de woning

2.1. Afsluiting

2.1.1. Loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

2.2. (Voor)tuin

2.2.1. Bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst

2.2.2. Grasperk maaien en verticuteren

2.2.3. Voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen,... bevroren

2.3. Balkon/terras

2.3.1. Voorkomen dat de afvoer verstopt

2.4. Brievenbus

2.4.1. Hengsels en sloten oliën

2.4.2. Sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

2.5.1. Glas

2.5.1.1. Gebroken glas vervangen

2.5.1.2. Ontbrekende stopverf en silicone vervangen

2.5.2. Raamkader

2.5.2.1. Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden

2.5.2.2. Verluchtingsroosters of -systemen vrijhouden

2.5.2.3. Hengsels en sloten oliën

2.5.2.4. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.5.2.5. Schrammen bijwerken

2.5.3. Rolluiken

2.5.3.1. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5.3.2. Rolluiklint vervangen indien nodig

2.5.3.3. Smeren

2.6. Deuren

2.6.1. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.6.2. Sleutels vervangen bij verlies

2.6.3. Batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

2.7.1. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.7.2. Gleuven oliën

2.7.3. Batterijen van de afstandsbediening vervangen

2.7.4. Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp

2.8.1.1. Dode bladeren verwijderen om te voorkomen dat ze verstopten

2.8.2. Schouwen

2.8.2.1. Periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

2.8.3. Extensieve groendaken

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.

2.8.3.1. Periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...)

2.8.4. Lichtkoepels

2.8.4.1. Hengsels en sloten oliën

2.8.4.2. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

2.9.1. Ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

3.1.1.1. Nagels, krammen en vijzen verwijderen en deschade herstellen

3.1.1.2. Schade door onvoldoende ventilatie herstellen (als er voldoende ventilatiemogelijkheden voorhanden zijn)

3.1.1.3. Het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen).

De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.

3.1.1.4. Het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

3.1.2. Binnendeuren

3.1.2.1. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

3.1.2.2. Sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

3.1.3.1. Plastificeren mag niet zonder de toestemming van de eigenaar-verhuurder

3.1.3.2. De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders

3.1.4. Ventilatie(srooster)

3.1.4.1. Niet afdekken

3.2. Trap

3.2.1. Loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit

3.3.1.1. Zekeringkast: defecte zekeringen vervangen

- 3.3.1.2. Stopcontacten: niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen
- 3.3.1.3. Verlichting: niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- 3.3.1.4. Verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- 3.3.1.5. Verlichting: wachtdraden niet inkorten
- 3.3.1.6. Zonneboiler/warmtepomp: periodiek laten nakijken
- 3.3.1.7. Zonneboiler/warmtepomp: specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

- 3.3.2.1. (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*)
- 3.3.2.2. (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen
- 3.3.2.3. Radiatoren/convectoren: radiatorkranen regelmatig gebruiken
- 3.3.2.4. Radiatoren/convectoren: ontluchten
- 3.3.2.5. Airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken
- 3.3.2.6. Airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- 3.3.3.1. Batterijen rookmelders vervangen
- 3.3.3.2. Brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- 3.3.3.3. Beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen

- 3.3.4.1. Waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
- 3.3.4.2. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstoppem

3.4. Sanitair

- 3.4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)
 - 3.4.1.1. Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
 - 3.4.1.2. Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
 - 3.4.1.3. Ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen
- 3.4.2. Toilet
 - 3.4.2.1. Bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
 - 3.4.2.2. Trekkoord en hendel vervangen
 - 3.4.2.3. Scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
 - 3.4.2.4. Ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
 - 3.4.2.5. Voorkomen dat het toilet verstopt

3.5. Keuken

- 3.5.1. Gootsteen
 - 3.5.1.1. Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
 - 3.5.1.2. Voorkomen dat gootsteen verstopt
 - 3.5.1.3. Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
 - 3.5.1.4. Ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen
- 3.5.2. Fornuis

3.5.2.1. Gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

3.5.3. Dampkap

3.5.3.1. Filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

3.6.1. Ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

>> Bijlage 2: Kosten of lasten die aan de huurder of eigenaar-verhuurder mogen worden aangerekend.

Meergezinswoningen	Voor huurder	Voor eigenaar-verhuurder
1. Verbruik water	X	
2. Verbruik stookolie/aardgas	X	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	X	
4. Kosten vuilnisinzameling (indien collectief georganiseerd)	X	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen) Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	X	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		X
9. Kosten voor de lift Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
9.1. Periodiek onderhoud	50%	50%
9.2. Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
9.3. Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%
10. Kosten voor de syndicus Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in standhouden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de eigenaar-verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor eigenaar-verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.	34%	66%
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X

13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investerings/reservefonds		X