



**Departement Social Work
Afstudeerrichting Maatschappelijk werk**

**Op welke manier kan SVK Houtvast eigenaar-verhuurders informeren over hun
onderhoud- en herstellingsplichten?**

Door Shenna Peters

**Bachelorproef aangeboden tot het bekomen
van het bachelor diploma sociaal werk
(maatschappelijk assistent)**

**Hasselt
Academiejaar 2015-2016**



**Departement Social Work
Afstudeerrichting Maatschappelijk werk**

**Op welke manier kan SVK Houtvast eigenaar-verhuurders informeren over hun
onderhoud- en herstellingsplichten?**

Door Shenna Peters

**Bachelorproef aangeboden tot het bekomen
van het bachelor diploma sociaal werk
(maatschappelijk assistent)**

**Hasselt
Academiejaar 2015-2016**

Woord vooraf

Als derdejaars studente aan de hogeschool PXL schreef ik deze bachelorproef in het kader van mijn opleiding sociaal werk, met afstudeerrichting maatschappelijk werk.

Graag wil ik een aantal personen bedanken die mij enorm hebben gesteund en geholpen om deze bachelorproef tot een goed einde te brengen.

Allereerst wil ik de coördinator van SVK Houtvast Inge Van Brabant bedanken voor de kans die ze mij gegeven heeft om dit jaar stage te lopen bij het SVK, alsook voor de begeleiding die ze mij heeft geboden omtrent deze bachelorproef.

Verder zou ik graag mijn mentoren Nicky Lelièvre en Stijn Van Stee willen bedanken voor de steun en inzichten die zij mij hebben bezorgd. De andere collega's verdienen uiteraard ook een bedankje, die steeds met raad en daad voor mij klaar stonden. Er zullen maar weinig stageplaatsen zijn waar je als stagiaire enorm gewaardeerd wordt voor alles wat je doet. Ik heb onze samenwerking zeer positief ervaren. De eigenaar-verhuurders wil ik op hun beurt ook bedanken voor hun deelname aan de interviews. Zonder hun medewerking had ik deze bachelorproef immers niet kunnen realiseren.

Ten Slotte zou ik graag mijn mentor van school, Daniël Van De Wouwer bedanken voor zijn begeleiding gedurende dit semester.

Abstract

Hoe kan SVK Houtvast eigenaar-verhuurders informeren over hun onderhoud- en herstellingsplichten? Het doel van deze onderzoeksvraag is om een methodiek te vinden dit thema.

Voor deze bachelorproef werd er een voorbereidende literatuurstudie gevoerd en een kwalitatief interview afgenomen bij acht eigenaar-verhuurders en één technisch medewerkster van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij. De resultaten werden met elkaar vergeleken aan de hand van horizontale vergelijking. Uit het onderzoek blijkt dat eigenaar-verhuurders nood hebben aan gedetailleerde informatie omtrent hun onderhoud- en herstellingsplichten. Er worden hiervoor twee methodieken besproken in deze bachelorproef.

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Woord vooraf | 4 |
| Abstract | 5 |
| Inhoudsopgave | 6 |
| Lijst met afkortingen | 8 |
| Lijst met grafieken | 6 |
| Lijst met figuren | 6 |
| Inleiding | 7 |
| 1. Probleemstelling en onderzoeksvragen | 8 |
| 1.1 Onderzoeksdoel: | 8 |
| 1.2 Onderzoeks(deel)vragen: | 8 |
| 2. Bespreking stageplaats | 10 |
| 2.1 Geschiedenis | 11 |
| 2.2 Bestuur | 11 |
| 2.3 Werkwijze inhuringen | 11 |
| 2.4 Voordelen eigenaar-verhuurder | 12 |
| 2.5 Wat vraagt het SVK aan de eigenaar? | 14 |
| 3. Theoretisch kader | 15 |
| 3.1 De huurovereenkomst | 15 |
| 3.2 Voor welke huurcontracten geldt de woninghuur? | 15 |
| 3.3 Wat is een verplichtende of een aanvullende regel? | 16 |
| 3.4 Onderhoud- en herstellingsplichten van de eigenaar-verhuurder en de huurder | 16 |
| 3.5 Veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten volgens de Vlaamse Wooncode | 17 |
| 3.6 Conformiteitsattest | 17 |
| 3.7 EPC-attest | 18 |
| 3.8 Huurcontract van SVK Houtvast: onderdeel onderhoud en herstellingen | 18 |
| 3.9 De plaatsbeschrijving | 19 |
| 3.10 Registratie huurcontract en plaatsbeschrijving | 20 |
| 3.11 De huurwaarborg | 20 |
| 3.12 Zie-Zo brochure | 21 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.13 | Onderhoudslijst huurder/eigenaar-verhuurder | 24 |
| | Besluit | 25 |
| 4. | Praktijkgedeelte | 26 |
| 4.1 | Onderzoeksmethode | 26 |
| 4.2 | Dataverzameling | 27 |
| 4.3 | Resultaten | 28 |
| 4.3.1 | Resultaten eigenaar-verhuurders | 28 |
| 4.3.2 | Resultaten technisch medewerkster van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij | 33 |
| 4.4 | Conclusies en aanbevelingen | 35 |
| | Besluit | 39 |
| 5. | Kritische reflectie | 40 |
| | Bibliografie | 42 |
| | Bijlagen | 45 |
| | Bijlage 1: Zie-Zo brochure | 45 |
| | Bijlage 2: onderhoudslijst huurder/eigenaar-verhuurder | 65 |

Lijst met afkortingen

OCMW: Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn

CAW: Centrum algemeen welzijn

SHM: Sociale huisvestingsmaatschappij

SVK: Sociaal verhuurkantoor

VMSW: Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen.

VZW: Vereniging zonder winstoogmerk

Lijst met grafieken

| | |
|----------------|----|
| Grafiek 1..... | 28 |
| Grafiek 2..... | 28 |
| Grafiek 3..... | 29 |
| Grafiek 4..... | 31 |

Lijst met figuren

| | |
|---------------|----|
| Figuur 1..... | 22 |
| Figuur 2..... | 23 |
| Figuur 3..... | 24 |
| Figuur 4..... | 33 |
| Figuur 5..... | 34 |

Inleiding

Tijdens mijn stage bij SVK Houtvast heb ik een bachelorproef kunnen ontwikkelen met een concreet doel. Ik wilde graag een methodiek vinden om eigenaar-verhuurders te informeren over hun onderhoud- en herstellingsplichten. De Zie-Zo brochure van Provincie Vlaams Brabant en een interne onderhoudslijst voor huurder en eigenaar-verhuurder zijn uiteindelijk het resultaat geworden. Ik heb mij gedurende dit semester verdiept in het thema 'onderhoud- en herstellingen'. Ik vond dit een interessant thema aangezien ik veel kon bijleren, maar ook omdat SVK Houtvast dit onderzoek zal kunnen gebruiken om verdere stappen te nemen omtrent eigenaar-verhuurders te informeren over hun herstellingsplichten.

Allereerst ga ik de werking van mijn stageplaats kaderen, zo krijgt men een duidelijk beeld van het sociaal verhuurkantoor Houtvast. Hier worden onder andere de geschiedenis, de werkwijze van inhuren, de voordelen van een eigenaar-verhuurder enzovoort besproken.

Vooraleer we aan de slag kunnen gaan met het onderzoek is het van belang dat er een duidelijker beeld van de onderzoeksvraag wordt verkregen. Dit maakt immers dat er doelgerichter kan worden onderzocht. Deze verdieping wordt beschreven in de literatuurstudie, deze handelt voornamelijk wat er beschreven staat in de huurovereenkomst dat te maken heeft met onderhoud- en herstellingen.

In deel 4 wordt het praktisch gedeelte besproken. Hier kan je lezen hoe ik te werk ben gegaan en worden mijn resultaten van de interviews uitgebreid besproken.

Als allerlaatste sta ik stil bij mijn persoonlijke evaluatie en vorm ik een kritische kijk op mijn stageplaats.

1. Probleemstelling en onderzoeksvragen

Wanneer een huurder melding maakt van schade in de woning, gaat meestal de technisch medewerker of de huurbegeleider deze schade vaststellen en probeert hij de oorzaak te achterhalen. In de praktijk ervaren we dat er vaker discussies ontstaan wat betreft de onderhoud- en herstellingsplichten van enerzijds de eigenaar-verhuurder en anderzijds de huurder. We merken dat beide partijen onvoldoende op de hoogte zijn hieromtrent.

Naar de toekomst toe wil SVK Houtvast deze discussies vermijden en trachten daarom een methodiek te vinden om hen beter te informeren. Hierdoor zal de samenwerking met de eigenaar-verhuurders verbeteren. Voor dit onderzoek is het van belang dat de eigenaar-verhuurders inspraak krijgen in welke methodiek wij gaan uitwerken.

1.1 Onderzoeksdoel:

Het team van SVK Houtvast heeft tegen juni 2016 een methodiek om de eigenaar-verhuurders hun onderhoud- en herstellingsplichten duidelijk te maken.

1.2 Onderzoeks(deel)vragen:

Op welke manier kan SVK Houtvast de eigenaar-verhuurders informeren over hun herstellingsplichten?

- Wat is een SVK ?
- Wat is de werkwijze van de inhuringen?
- Welke voordelen heeft een eigenaar-verhuurder bij het verhuren van zijn woning aan een SVK?
- Wat vraagt het SVK aan de eigenaar-verhuurder?
- Wat is een huurovereenkomst
- Voor welke huurcontracten geldt de woninghuur?
- Wat is een verplichtende of aanvullende regel?
- Welke herstellingen vallen ten laste van de huurder tijdens de huurperiode?
- Welke herstellingen vallen ten laste van de eigenaar tijdens de huurperiode?
- Wat zijn de kwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Wooncode?
- Wat is een plaatsbeschrijving?
- Waarvoor kan de huurwaarborg gebruikt worden?
- Hoe staat het onderdeel onderhoud en herstellingen beschreven in het huurcontract?

- Hoe staat het omschreven in de huurwet?
- Vinden de eigenaars het huurcontract duidelijk wat betreft het deel van onderhoud en herstellingen?
- Wat doet het SVK nu om de herstellingsplichten van de eigenaars duidelijk te maken?
- Welke goodpractices zijn er in verband met eigenaars op de hoogte brengen van hun herstellingsplichten?

2. Bespreking stageplaats

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen en appartementen op de private huurwoningmarkt van een eigenaar-verhuurder. Hierbij is er sprake van een hoofdhuurcontract waarbij het SVK de verantwoordelijkheid als huurder draagt. Deze woningen en appartementen worden verder verhuurd aan woonbehoeftige kandidaat-huurders via een onderhuurcontract. Mensen die het financieel gezien niet zo breed en/of een hoge woonnood hebben, kunnen een goede woning krijgen tegen een betaalbare huurprijs met woonzekerheid. De SVK's onderhandelen met de eigenaar over een goede huurprijs en een degelijk huurcontract. Met de huur die de onderhuurder aan het SVK betaalt, betaalt het SVK op zijn beurt de eigenaar. Daarom verwacht het SVK dat de onderhuurder de huurwoning als een goede huisvader beheert en zijn huurdersverplichtingen nakomt. Het SVK biedt de huurders ondersteuning wat betreft hun rechten en plichten aan de hand van huurdersbegeleiding.

De kandidaat-huurder kan zich inschrijven als hij voldoet aan de vooropgestelde voorwaarden. Die voorwaarden betreffen het inkomen, het eigendomsbezit voor zowel binnen- als buitenland, meerderjarigheid, taal- en inburgeringsbereidheid en de voorwaarde dat men is ingeschreven in het bevolkingsregister.

De bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen zijn:

- 23.533 euro als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
- 25.504 euro als u een alleenstaande gehandicapte bent;
- 35.298 euro, vermeerderd met 1.973 euro per persoon ten laste, in andere gevallen.

Wanneer de kandidaat-huurder is ingeschreven komen zij op een wachtlijst te staan en via een objectief puntensysteem kunnen ze in aanmerking komen voor een woning. Dit is afhankelijk van hun situatie en het aantal woningen dat het SVK ter beschikking heeft. Voor de toewijzing van een woning hanteert het SVK een speciaal toewijssysteem, waarbij het inkomen en de woonnood een belangrijke rol spelen. (SVK Houtvast, 2016)

2.1 Geschiedenis

SVK Houtvast vzw is een relatief jong sociaal verhuurkantoor. Het is ontstaan vanuit het OCMW Bilzen en dit onder steun van het Provinciebestuur Limburg en het voormalige Vlaams Overleg Bewoners (VOB).

De eerste inhuringen werden verwezenlijkt in augustus 2008. In 2009 kreeg Het SVK OCMW Bilzen haar Gewestelijke Erkenning, in samenwerking met de gemeente Voeren. Het nieuwe intergemeentelijke SVK Houtvast werd opgericht in 2010, dit in samenwerking met de stad Bilzen en de OCMW's van Bilzen, Hoeselt, Kortesseem, Riemst en Voeren. Binnen deze werkgebieden tellen we ongeveer 70 000 inwoners. Op dit moment beschikt SVK Houtvast over circa 170 panden. (SVK Houtvast, 2016)

2.2 Bestuur

SVK Houtvast werkt met een Raad van Bestuur en een Dagelijks Bestuur. Het SVK is een vereniging zonder winstoogmerk en bestaat uit natuurlijke personen die allen actief zijn binnen huisvesting of kansarmoedebestrijding.

Volgende personen zijn de leden van het Dagelijks Bestuur:

- 1) Luc Hendrix, voorzitter OCMW Bilzen (voorzitter)
 - 2) Katja Onclin, voorzitter OCMW Riemst
 - 3) Johan Huygen, directeur CAW Limburg (secretaris-penningmeester)
 - 4) Steffi Philtjens, Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst Kortesseem, Raadslid.
 - 5) Hilde Buysmans, OCMW - voorzitter Hoeselt
 - 6) Guy Ernon, OCMW voorzitter Voeren
- (SVK Houtvast, 2016)

2.3 Werkwijze inhuringen

Tijdens het eerste contact met de eigenaar-verhuurder wordt de werking van het SVK uitgelegd. Ook de verwachtingen naar elkaar toe worden duidelijk gemaakt. De kwaliteitsvereisten voor inhuring worden besproken, zoals onder andere het conformiteitsattest, het EPC en het onderhoudsattest van gas en elektriciteitskeuring. De plaatsbeschrijving en de brandverzekering moeten alsook in orde worden gebracht. De coördinator zal, indien nodig, informatie geven over de verschillende premies waar de eigenaar-verhuurder aanspraak op kan doen.

De coördinator gaat de woning bezichtigen om te kijken of het pand op het eerste zicht voldoet aan de vereiste normen. Om de rationele bezetting te bepalen, worden de kamers in het pand opgemeten. Dit wil zeggen dat het aantal kamers bepaald wordt aan de hand van de gezinssituatie. Zo komt bijvoorbeeld een koppel zonder kinderen in aanmerking voor een woning met één of twee slaapkamers.

Wanneer de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen, zal de coördinator een righthuurprijs berekenen en deze voorleggen aan de eigenaar-verhuurder. Indien de eigenaar-verhuurder instemt, kan er een voorlopige huurovereenkomst getekend worden. Dit wordt gedaan omwille van het technisch verslag dat nog moet gebeuren door Wonen Vlaanderen. Scoort een woning minder dan 15 punten in het technisch verslag, dan is de woning conform met de Vlaamse Wooncode. Hierna kan men de woning definitief inhuren en kan men het hoofdhuurcontract opstellen, waarbij de rechten en plichten van beide partijen worden besproken. (Greunlinx, 2013)

2.4 Voordelen eigenaar-verhuurder

Iemand die zijn woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor kan van een aantal voordelen genieten zoals:

1. Huurgarantie

Eigenaar-verhuurders hoeven zich geen zorgen te maken over wanbetalingen of huurachterstallen. Het SVK zorgt ervoor dat zij elke maand hun huur betaald krijgen. Dit is een garantie gedurende de volledige periode van het huurcontract.

2. Renovatiepremies

Eigenaars-verhuurders hebben ook recht op een aantal premies en verminderingen zoals:

- De renovatiepremie:
- De Vlaamse verbeterpremie
- De sociale dakisolatiepremie

3. Fiscaal voordeel

Als men een woning verhuurt aan een SVK gedurende minimum 9 jaar, kan men een belastingvermindering krijgen voor de renovatiewerken.

4. **Onderhoud van de woning**

Het SVK ziet erop toe dat de woning altijd in de oorspronkelijke staat wordt terug geleverd, rekening houdend met de normale slijtage.

5. **Professionele partner**

Het SVK neemt het beheer van de woning over en volgt alle administratieve taken op (opmaken huurcontract, afsluiten brandverzekering, opmaken plaatsbeschrijving, de organisatie van eventuele herstellings- en onderhoudswerkzaamheden (bv verwarmingsketel) voor rekening van de huurder,..).

6. **Gunstige regeling in de personenbelasting**

Bij verhuring aan een SVK zal men net zoals in de private huur, belast worden op het geïndexeerde kadastraal inkomen.

7. **Verlaagd tarief op de onroerende voorheffing**

Men komt in aanmerking voor een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing, van 1,6% in plaats van 2,5%.

8. **Geen risico op leegstandsheffing**

Het SVK zal er steeds voor zorgen dat de woning is verhuurd. Hierdoor bespaart de eigenaar-verhuurder langdurige leegstand en de bijbehorende leegstandsheffing.

9. **Geen gerechtelijke procedures**

Het SVK is huurder en is dan ook verantwoordelijk voor alle huurdersverplichtingen. De eigenaar-verhuurder heeft geen rechtstreeks contact met de onderhuurder, waardoor men ook geen risico loopt op langdurige gerechtelijke procedures.

(SVK Houtvast, 2016)

2.5 Wat vraagt het SVK aan de eigenaar?

SVK Houtvast biedt een aantal mooie voordelen aan de eigenaar, in ruil daarvoor stelt het SVK een aantal eisen. Het SVK vraagt een rechtvaardige huurprijs, die 15 tot 20 procent lager ligt dan de marktprijs. Vervolgens vraagt het SVK dat het pand conform is volgens de Vlaamse kwaliteitsnormen en eist het een huurcontract met woonzekerheid voor de huurder. Tenslotte moet de eigenaar-verhuurder ook een aantal attesten kunnen voorleggen zoals het EPC-attest en een attest van de keuring van de verwarmingsinstallatie. Een SVK vraagt geen werkingskosten, deze worden immers opgevangen door de Vlaamse overheid (VMSW, 2016).

3. Theoretisch kader

3.1 De huurovereenkomst

Een huurovereenkomst geldt vanaf het moment wanneer een persoon (verhuurder), die meestal ook eigenaar is, het gebruik of het genot van een onroerend goed of een deel ervan aan een andere persoon (huurder) verhuurt tegen het betalen van een huurprijs.

Sinds 15 juni 2007 is men bij het afsluiten van een huurcontract verplicht om een geschrift op te stellen waarin het volgende vermeld staat:

- De identiteit van de partijen
- De begindatum van de overeenkomst
- De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn
- De Huurprijs

Het aantal exemplaren van de huurovereenkomst is evenredig met het aantal partijen, op ieder exemplaar staat het aantal originelen vermeld die opgesteld en ondertekend werden. Zodanig dat elke partij over een origineel stuk beschikt. (FOD,2013)

3.2 Voor welke huurcontracten geldt de woninghuur?

Men spreekt van woninghuur als een huurder het gehuurde pand gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats. De verhuurder moet uiteraard zijn toestemming hiervoor verlenen. Wanneer er geen sprake is van een hoofdverblijfplaats, dan is de woninghuur niet van toepassing. In dit geval geldt het gemeen huurrecht. (test aankoop, 2011)

De wet van 13 april 1997 vult de huurwet inzake de onderhuurder verder aan:

De huurwet is niet van toepassing wanneer de huurder een gemeente, een OCMW, een instelling van openbaar nut of een vennootschap met sociaal oogmerk is. Het kan dat zij hun hoofdverblijfplaats niet in dat pand hebben. Als zij de woning echter onderverhuren aan minder welgestelde personen of aan personen in een behartenswaardige sociale situatie, dan valt zowel het hoofdhuurcontract als het onderhuurcontract onder de huurwet. (FOD, 2013)

3.3 Wat is een verplichtende of een aanvullende regel?

Een verplichtende regel is een regel waarvan niet mag of kan worden afgeweken binnen het contract, zelfs als de verhuurder en huurder hiermee akkoord gaan. Van een aanvullende regel daarentegen mag men wel afwijken in het contract. De bepalingen van de huurwet zijn in principe steeds verplichtend, behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn. (FOD,2013)

3.4 Onderhoud- en herstellingsplichten van de eigenaar-verhuurder en de huurder

“ Art. 1719. De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is verplicht:

1. Het verhuurde goed aan de huurder te leveren;
2. Dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;
3. De huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang het contract duurt.”
(FOD,2013)

De wet eist dat de verhuurder het verhuurde pand, in alle opzichten, in een goede staat van onderhoud aflevert aan de huurder en het verhuurde pand in zodanige staat onderhoudt dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het bestemd is, dit gedurende de contractduur. De verhuurder staat in voor grote herstellingswerken, grote onderhoudswerken en herstellingen die nodig zijn ten gevolge van overmacht, ouderdom of normale slijtage

Daarentegen is de huurder verantwoordelijk voor ‘kleine herstellingen tot onderhoud’. Hier geeft de wet zeer weinig tot geen details over, daarom kan een lijst met een gedetailleerde opsomming van welke herstellings- en onderhoudswerken voor huurder of verhuurder zijn een goed hulpmiddel zijn, om meer verduidelijking te scheppen. De huurder is verplicht om gebreken aan het pand te melden aan de verhuurder. Indien hij hierin nalatig is, kan hij zelf aansprakelijk worden gesteld voor eventuele gevolgschade. (Belgische Federale Overheidsdiensten, 2016)

3.5 Veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten volgens de Vlaamse Wooncode

De woninghuurwet en de Vlaamse Wooncode leggen kwaliteitsnormen op voor woningen. Deze normen komen op technisch vlak dicht bij elkaar in de buurt, maar verschillen toch voor een gedeelte. De normen van de Vlaamse Wooncode zijn gedetailleerder uitgewerkt dan de normen van de huurwet. De huurwet somt enkel de technische voorwaarden op waaraan de woning moet voldoen. De federale normen van de woninghuurwet gelden enkel bij het begin van de huur terwijl de gewestelijke normen in de Vlaamse Wooncode ten alle tijden van kracht. (Wonen Vlaanderen, 2016)

De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan een gehuurde woning moet beantwoorden volgens de Vlaamse Wooncode hebben voornamelijk betrekking op:

- De functies van de woning
- De structurele en stabiliteitsvereisten
- De vochtigheid van de woning
- De natuurlijke verlichting en verluchting
- De uitrusting van de woning
- De toegang tot de woning en verkeer binnen het gebouw

(De Neve, 2016)

3.6 Conformiteitsattest

De Vlaamse wooncode voorziet dat de verhuurder principieel een conformiteitsattest dient voor te leggen inzake de te verhuren woning. Bovenstaande aspecten worden dan gecontroleerd.

Er wordt een woningonderzoek gedaan, waarbij de woningcontroleur strafpunten kan toekennen voor bepaalde gebreken in de huurwoning. Hoeveel strafpunten (1, 3, 9 of 15) er worden toegekend, is afhankelijk van het probleem en de ernst hiervan. De eigenaar zal deze gebreken moeten oplossen, anders zal het SVK geen contract met de eigenaar-verhuurder afsluiten. Wanneer de woning onder de 15 strafpunten scoort, wordt de woning conform bevonden. In dit geval zal het conformiteitsattest worden afgeleverd. Dit alles gebeurt aan de hand van een technisch verslag (Igemo, 2016).

3.7 EPC-attest

Vanaf 1 januari 2009 is het verplicht dat zowel verhuurders als verkopers een energieprestatiecertificaat kunnen voorleggen aan kandidaat-kopers of –huurders. Uit dit certificaat wordt duidelijk wat de energieprestatie van de woning is. Enkel de eigenaar kan een aanvraag doen voor een energieprestatiecertificaat. Deze kunnen enkel worden afgeleverd door een energieprestatiedeskundige en is 10 jaar geldig. (Igemo, 2016)

3.8 Huurcontract van SVK Houtvast: onderdeel onderhoud en herstellingen

De regels waar de eigenaar-verhuurder zich aan moeten houden in verband met de onderhoud en herstellingen worden vastgelegd in het huurcontract.

Onderstaand ziet u hoe het onderdeel onderhoud en herstellingen wordt vermeld in het huurcontract van SVK Houtvast.

Onderhoud en herstellingen

“De verhuurder moet de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren (art. 1719 en 1720 B.W.).

Zowel de verhuurder als de hoofdhuurder zullen de herstellingen laten uitvoeren die de wet of de gebruiken hen opleggen. De hoofdhuurder is verantwoordelijk om het gehuurde goed te beheren en te onderhouden als een goede huisvader. De hoofdhuurder zal de verhuurder verwittigen van het bestaan van schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder.

De hoofdhuurder mag geen structurele wijzigingen of verbeteringen in het gehuurde goed (laten) aanbrengen, zonder de uitdrukkelijke geschreven toestemming van de verhuurder.”

Conformiteit- en conformiteitsattest

“Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zoals opgenomen in de woninghuurwet. Het gehuurde goed moet tevens beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in Titel III, hoofdstuk 1 van de Vlaamse Wooncode.”

Energieprestatiecertificaat

“De verhuurder zal voor de huurwoning en dit op zijn kosten een energieprestatiecertificaat aanvragen. Hij zal een kopij van dit certificaat aan het SVK bezorgen, en dit binnen de twee maanden na het begin van de huurovereenkomst.”

(Huurcontract SVK Houtvast, 2016)

3.9 De plaatsbeschrijving

Een plaatsbeschrijving is verplicht voor alle huurcontracten (met als uitzondering de pachtovereenkomsten). De huurder en verhuurder zijn verplicht om een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te maken, waarbij ze beiden aanwezig zijn en dit voor gezamenlijke rekening. Een plaatsbeschrijving kan het best opgemaakt worden wanneer het pand onbewoond is, ofwel tijdens de eerste maand dat het pand bewoond wordt. De coördinator van SVK Houtvast maakt de plaatsbeschrijving op, mits de eigenaar hiermee akkoord gaat. Indien gewenst kan er ook een deskundige worden ingeschakeld (landmeter-expert in onroerende goederen, architect,...), de kostprijs hiervan wordt gedeeld door verhuurder en huurder en bedraagt rond de €300 en meer, afhankelijk van de oppervlakte.

Bij het einde van het huurcontract wordt de huurder geacht het pand terug te geven in de staat waarin hij het heeft ontvangen, zoals in de plaatsbeschrijving beschreven staat. Indien er schade aan het pand is die niet werd beschreven, dient de huurder deze te herstellen, met uitzondering van schade ten gevolge van slijtage of overmacht. (Test aankoop, 2011)

3.10 Registratie huurcontract en plaatsbeschrijving

Het is verplicht om het huurcontract en de plaatsbeschrijving te laten registreren, dit binnen de 2 maanden vanaf de ondertekening. Dit wordt in viervoud opgesteld, één voor de eigenaar-verhuurder, één voor het SVK, één voor de huurder en één voor de registratie. Deze worden aan het registratiekantoor, van de plaats waar het pand gelegen is, voorgelegd.

De belangrijkste gegevens uit het huurcontract en plaatsbeschrijving worden in een register geschreven en dit wordt bekrachtigd door een stempel die erop wordt gezet. Hierdoor krijgt het huurcontract en de plaatsbeschrijving een vaste datum. Vanaf dan is het contract bindend voor derde partijen, wat belangrijk is voor zowel de huurder als verhuurder. De registratie van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon is kosteloos. (Belgische federale overheidsdiensten, 2016)

3.11 De huurwaarborg

Voor alle woningen vraagt het SVK een huurwaarborg aan de huurder. De basis voor de berekening van de huurwaarborgsom is de contractuele huurprijs.

Dit beschermt de verhuurder wanneer de huurder zijn plichten niet nakomt en er bijvoorbeeld schade wordt toegebracht aan het pand. De verhuurder kan dit bedrag dan gebruiken om de eventuele kosten te vergoeden. Dit is niet bepaald door de wet en is dus enkel geldig wanneer dit gegeven is opgenomen in het huurcontract. (VMSW, 2016).

De onderhuurder kan kiezen tussen de volgende huurwaarborgen:

- Men kan de huurwaarborg sparen via het SVK en dit binnen een termijn van 18 maanden. Er wordt een waarborg geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij de bank op naam van de huurder. Het is verplicht dat deze rekening geblokkeerd wordt. Wanneer de huurder kiest voor deze methode, mag de waarborg niet meer bedragen dan de huurprijs van twee maanden.
- Er kan een bankwaarborg bij de bank gestort worden, waar de huurder zijn beroeps- of vervangingsinkomsten ook worden gestort. In dit geval zal de huurder de waarborg van 3 maanden huur binnen 3 jaar moeten terugbetalen aan de bank. Er wordt maandelijks een vast bedrag gestort op deze rekening.

- Men kan bij het OCMW een aanvraag doen om de huurwaarborg voor te schieten. Het OCMW zal een overeenkomst met een bank afsluiten, waarbij er ook 3 maanden huur op gestort zal worden. Vooraleer dit wordt goedgekeurd, zal het OCMW deze aanvraag onderzoeken en wordt er nagegaan of de huurder voldoet aan de voorwaarden om door het OCMW gesteund te worden.

De bank mag de waarborg slechts terugbetalen wanneer er een schriftelijk akkoord is van zowel de huurder als de verhuurder, dat opgemaakt is wanneer het huurcontract is afgelopen. (VMSW, 2016)

3.12 Zie-Zo brochure

Na onderzoek ben ik uitgekomen op een brochure die ontwikkeld werd door de provincie Vlaams Brabant, namelijk de ZieZo-brochure. In deze brochure staan er richtlijnen omtrent onderhoud en herstellingen aan een woning. Ze is bedoeld voor alle huurders en verhuurders van een SVK. Wie een beter zicht wil krijgen in zijn onderhoud- en herstellingsplichten, vindt via deze brochure de weg naar passende hulp. Er zijn uiteraard veel regels en wetten voor huurders en verhuurders. Het is dan ook onmogelijk om alles in een brochure te beschrijven. Daarom is het belangrijk om bij twijfel steeds de regels van de wet te raadplegen. Deze brochure is niet alleen voor huurders en verhuurders handig, maar ook voor huurbegleiters en technisch medewerkers van een sociaal verhuurkantoor.

Tegenwoordig wordt er een groot deel van informatie beschikbaar gesteld op websites. Het voordeel van een website te hebben is onder andere de toegankelijkheid ervan.

Tegenwoordig beschikt bijna iedereen over internet, zowel via computer als mobiel. Het is dan ook gemakkelijk om de brochure te raadplegen bij eventuele vragen over onderhouds- en herstellingsplichten, vermits deze 24/7 beschikbaar is op de website. Een ander voordeel van de brochure is de hanteerbaarheid, deze is zo opgesteld dat het voor zowel huurders als verhuurders van alle leeftijden makkelijk te gebruiken is, aangezien er gebruik wordt gemaakt van symbolen en afbeeldingen. Daarnaast is het plaatsen van de brochure op een website milieuvriendelijk en goedkoop in vergelijking met een gedrukte brochure. Een goede website is een extra communicatiemiddel naast alle directe communicatie. (publi4u, 2016)

De boodschap in deze brochure is helder en duidelijk, namelijk onderhouds- en herstellingsplichten van huurder en verhuurder benoemen. Het is zeer to the point, je zal er geen onnodige informatie in vinden. De opbouw bestaat uit korte teksten en zinnen met veel illustraties en symbolen. De illustraties en symbolen zijn in kleur afgebeeld, dit om de brochure aantrekkelijker en toegankelijker te maken.

In deze brochure worden alle mogelijke ruimtes in een woning weergegeven via afbeeldingen. Aan de hand van onderstaande afbeeldingen uit de Zie-Zo brochure wil ik de werkwijze ervan verduidelijken:

Op onderstaande afbeelding van de keuken worden alle mogelijke apparatuur, materialen, en uitrusting weergegeven. Aan de hand van de verschillende gekleurde bolletjes op de afbeelding kan men de desbetreffende pagina vinden waar er een oplossing wordt geboden voor het probleem.








Figuur 1


Hieronder volgt een afbeelding van pagina 55 uit de Zie-Zo brochure.

g. Toestellen van de keuken (=dampkap, koelkast en fornuis) die eigendom van de SHM/het SVK zijn



Herstelling

-  Het lampje van een toestel is stuk
-  De knoppen of de leidingen zijn los, kapot of weg
-  Het keukentoestel hangt los
-  Het keukentoestel is verouderd en versleten

 **Onderhoud**
Maak het fornuis en de dampkap schoon na elk gebruik.
Vervang de filter van de dampkap om de 6 maanden.
Reinig de koelkast om de 4 weken aan de binnenzijde met water en een passend schoonmaakmiddel.

 **Opgelet**
Het is verboden de koelkast of diepvries aan te sluiten op een verdeeldoos. Deze moeten altijd rechtstreeks in het stopcontact aangesloten worden.
Het gebruik van gasflessen is verboden.

TIP ! Schakel de toestellen in de keuken helemaal uit na gebruik. Laat ook het lampje van het toestel niet branden. Zo spaart u energie.



Figuur 2

In de kolom 'herstelling' staan 2 soorten symbolen, een huisje dat staat voor het SVK en een mannetje dat staat voor de huurder. Naast deze kolom staan de verschillende soorten schade die aan een dampkap kan voorkomen. Voor elk type schade staat dus een symbool, waarmee duidelijk wordt aangegeven wie verantwoordelijk is voor de herstelling van de schade. Het SVK is uiteraard niet verantwoordelijk voor de schade. Hiermee willen ze duiden op het feit dat de huurder het SVK moet verwittigen. Het SVK moet op zijn beurt de eigenaar-verhuurder inlichten over de schade.

Verder staan er nog extra info en tips voor de huurder omtrent de onderhoud en het gebruik van het toestel.

3.13 Onderhoudslijst huurder/eigenaar-verhuurder

Ook intern heb ik een handige tool verkregen, namelijk een lijst dat de onderhoudskosten verdeeld onder huurder en eigenaar-verhuurder. Deze is dus bruikbaar voor beiden partijen. Momenteel wordt deze lijst enkel aan de huurders overhandigd.

Zie onderstaande afbeelding om een beter beeld te verkrijgen van deze lijst

| | Huurder | Verhuurder |
|-----------------|--|---|
| 1. Antennes | <ul style="list-style-type: none">• gewoon onderhoud, behalve wanneer het een gemeenschappelijke antenne is die dient voor verscheidene huurders | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden als het een gemeenschappelijke antenne is voor verscheidene huurders• herstellen |
| 2. Bomen | <ul style="list-style-type: none">• periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde | |
| 3. Liften | <ul style="list-style-type: none">• onderhoud | <ul style="list-style-type: none">• herstellen |
| 4. Haard | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden en herstellen• scheuren en afgebroken stukken bijwerken; tegels die van de warmte gebarsten zijn vervangen (art. 1754 BW) | |
| 5. Bad | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen) | <ul style="list-style-type: none">• herstellen• vervangen indien versleten |
| 6. Balatum e.d. | <ul style="list-style-type: none">• scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen | <ul style="list-style-type: none">• normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag.• herstellen |
| 7. Balkons | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen• de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen |

Figuur 3

Besluit

Om mijn onderzoeksdoelstelling te bereiken heb ik een groot aantal van mijn onderzoeksvragen reeds beantwoord. Deze antwoorden werden geformuleerd doormiddel van de literatuurstudie. De literatuurstudie biedt de mogelijkheid om mij verder te verdiepen in de thema's van de onderzoeksdoelstelling, vooraleer er wordt overgegaan naar het effectieve onderzoek.

De meest bruikbare informatie uit de literatuurstudie komt voort uit de woninghuurwet. Ik heb een duidelijk beeld kunnen scheppen van de werking van een SVK en het hele gebeuren rond eigenaar-verhuurders. Verder zijn de voordelen die eigenaar-verhuurders genieten wanneer ze verhuren aan een SVK besproken. Ook het huurcontract met het onderdeel onderhoud en herstellingen is uitgebreid aan bod gekomen. Tevens hebben we een bredere kijk gekregen op welke manier SVK Houtvast eigenaar-verhuurders kan informeren over hun onderhoud- en herstellingsplichten aan de hand van de Zie-Zo brochure en de onderhoudslijst voor huurder/eigenaar-verhuurder.

Hierbij kan er worden besloten dat de literatuurstudie een houvast biedt tijdens het verdere onderzoek in functie van de onderzoeksvraag.

4. Praktijkgedeelte

De respondenten van dit onderzoek zijn eigenaar-verhuurders van SVK Houtvast en een technisch medewerkster van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij. Dankzij deze personen was het mogelijk om na te gaan op welke manier we eigenaar-verhuurders kunnen informeren over hun onderhoud- en herstellingsplichten.

4.1 Onderzoeksmethode

In de literatuurstudie heb ik gebruik gemaakt van zowel nationale als internationale bronnen. Deze bronnen vindt u terug in de referenties en de literatuurlijst. Ik heb geprobeerd te variëren in mijn zoektermen, zo hoopte ik een maximaal resultaat te bekomen van deze zoekopdracht.

Om er zeker van te zijn dat ik te werk ging met betrouwbare internetbronnen, controleerde ik de webadressen op tildes. Een tilde wijst meestal op een persoonlijke homepagina, de site zal eerder persoonlijke meningen bevatten in plaats van professionele informatie. Vervolgens heb ik de update van de site gecheckt door gebruik te maken van javascript:alert (document.lastModified), zo kon ik controleren of het recente bronnen waren. Door betrouwbare bronnen te raadplegen, ben ik ervan overtuigd dat ik een volwaardige literatuurstudie heb kunnen realiseren.

Ik heb ervoor gekozen om data te verzamelen via diepte-interview om verschillende redenen:

1. De respondent bevindt zich in een veilige, prettige omgeving. De kans dat hij dan wordt afgeleid wordt kleiner en de verschillende vragen worden waarschijnlijk zorgvuldiger beantwoord;
2. Het geeft de onderzoekster de gelegenheid om aanvullende vragen te stellen om nog meer diepgaande en gedetailleerde informatie te verkrijgen;
3. Er wordt veel informatie per interview verzameld;
4. De respondent ziet en hoort de onderzoekster en andersom. De meerwaarde hiervan zit ondermeer in de intonatie waarin de antwoorden worden uitgesproken. Dit zegt veel over wat het met de respondent doet.

(van der Donk & van Lanen, 2014)

Om ervoor te zorgen dat er een volledig antwoord werd verkregen, werd er een interviewleidraad opgesteld, rekening houdend met suggestieve vragen, dubbele ontkenning etc. Deze vragen zijn samen met mijn mentor en coördinator van SVK Houtvast opgesteld. Vervolgens kreeg het interview het verloop van een normaal gesprek en werd het interview gestructureerd door middel van een inleiding, het volgen van het interviewschema en het afsluiten van het gesprek. De vragen volgden elkaar op en sloten bij elkaar aan. In de interviews kwamen vooral open vragen voor, maar ook enkele schaalvragen.

4.2 Dataverzameling

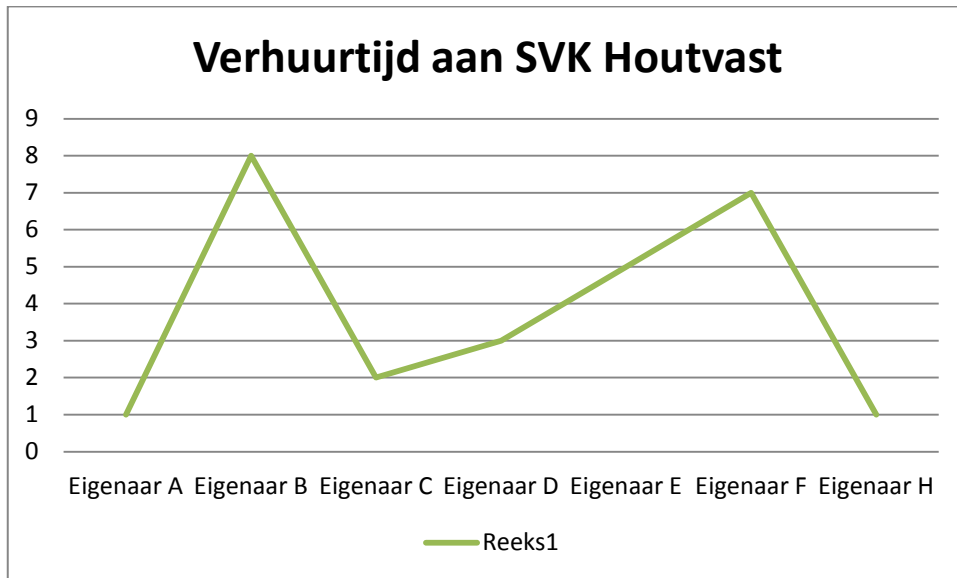
Vooraleer ik van start kon gaan met de interviews, moesten er eigenaar-verhuurders gecontacteerd worden. Bij het SVK hebben ze een pandenlijst, waarin alle eigenaar-verhuurders zijn opgenomen. Ik heb willekeurig eigenaar-verhuurders geselecteerd en met hun contact opgenomen. Dit gebeurde telefonisch. Er werd meer info gegeven over het doel en verloop van dit onderzoek. De eigenaars-verhuurders konden zo beslissen om al dan niet deel te nemen aan dit onderzoek.

Vanaf het moment dat de eigenaar-verhuurders hadden ingestemd, konden er afspraken worden vastgelegd. Dit was niet altijd even gemakkelijk, aangezien deze mensen een druk werkschema hebben. Uiteindelijk hebben we afspraken kunnen vastleggen, die voor beide partijen goed uitkwamen.

Na de afname van de interviews, startte het verwerken hiervan. De interviews heb ik opgenomen met de dictafoon op mijn telefoon. Zo kon ik achteraf alles nog eens beluisteren en was het gemakkelijker om dit te verwerken. Voor het analyseren van deze data is er gebruikgemaakt van de methode 'horizontaal vergelijken'. Hierbij worden alle antwoorden naast elkaar geplaatst waardoor ik op zoek kon gaan naar opmerkelijke verschillen en overeenkomsten. Kortom was het een samenvatting van de verschillende antwoorden.

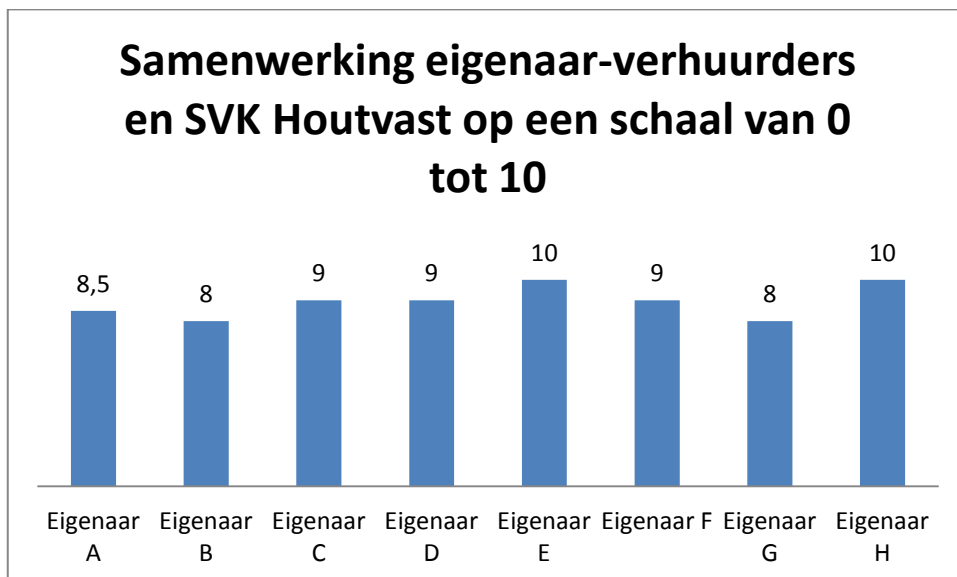
4.3 Resultaten

4.3.1 Resultaten eigenaar-verhuurders



Grafiek 1

Zoals zichtbaar in bovenstaande tabel, verhuren de geïnterviewde eigenaar-verhuurders reeds verschillend van 1 jaar tot 8 jaar aan het SVK. Zij kunnen dan ook een wel geformuleerde mening geven over hun ervaring met het SVK.



Grafiek 2

Wanneer de eigenaar-verhuurders bevroegd worden over hun samenwerking met SVK Houtvast geven ze op een schaal van 0 (zeer slecht) tot 10 (zeer goed) gemiddeld een 9 voor hun samenwerking met SVK Houtvast. Dit is een zeer positief gegeven.

De respondenten zijn hier aanzienlijk tevreden over, doordat er een goede communicatie is met het SVK, voornamelijk met de coördinator, Inge van Brabant. Zij komt het meest in contact met de eigenaar-verhuurders, aangezien de coördinator voor de inhuringen instaat. De eigenaar-verhuurders benadrukken het persoonlijke en directe contact dat er is ontstaan met het SVK. Het merendeel heeft een vertrouwensrelatie opgebouwd, wat een belangrijke basis is voor de verdere samenwerking.

Als ik de respondenten bevroeg naar wat er concreet zou moeten veranderen of verbeteren om een stap verder te komen richting de 10, kunnen ze bijna niet antwoorden. Dit vinden ze een moeilijke vraag, aangezien ze alles goed vinden verlopen. Één iemand benoemde de indexatie van de huurprijs. Dit is een verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder, het sociaal verhuurkantoor indexeert niet automatisch.



Grafiek 3

De eigenaar-verhuurders werden ook bevroegd over de voordelen van het verhuren aan een SVK. Alle respondenten geven aan dat de zekerheid van de huurbetaling één van de grootste voordelen is van het verhuren aan een SVK. De garantie dat ze elke maand netjes hun huur gestort krijgen op hun rekening, wordt door alle respondenten aangehaald.

Vervolgens halen ze ook aan dat de zorgeloosheid een factor is, die ervoor heeft gezorgd de stap te zetten naar het verhuren aan een SVK. Vooral het feit dat ze zich geen zorgen moeten maken over de continuïteit van de verhuuring en minder verantwoordelijkheden hebben wat betreft het opvolgen van het onderhoud zorgt ervoor dat de eigenaar-verhuurders weinig belast worden. Het recht op de verschillende premies dat een eigenaar-verhuurder heeft, wordt ook als een groot pluspunt beschouwd, aangezien ze hierdoor hun woning kunnen verbeteren.

Nadat er een beeld was gevormd van de positieve aspecten van het verhuren aan een SVK, wilde ik erachter komen of de eigenaar-verhuurders ook nadelen ervaren. Alle 8 respondenten benoemen de lagere huurprijs. Sommigen krijgen niet de huurprijs die ze in eerste instantie gewenst hadden. Toch kan dit nadeel niet opwegen tegen alle voordelen die een SVK aanbiedt, aldus de eigenaar-verhuurders.

Uiteraard worden de respondenten bevraagd over uitgevoerde herstellingen. Op één eigenaar-verhuurder na, hebben alle geïnterviewde eigenaar-verhuurders herstellingen aan hun pand laten uitvoeren, verschillend van kleine tot grote herstellingen.

Eigenaar A heeft een herstelling laten uitvoeren aan een kraan bij de gootsteen in de keuken. De kraan was verouderd en versleten. Het was voor het SVK en de eigenaar-verhuurder zeer duidelijk dat dit een eigenaars verantwoordelijkheid was om dit te herstellen.

Eigenaar B heeft echter een grotere herstelling uitgevoerd. De raamkozijnen in zijn woning waren sterk verouderd. Deze dateerden nog uit de jaren 90, waardoor de eigenaar de vraag van het SVK om nieuwe kozijnen te zetten rechtvaardig vond. Er kwam immers water binnen als het regende. Met behulp van de renovatiepremie kon de eigenaar de kosten van deze renovatie drukken. Woningen die minstens 25 jaar oud zijn, waarbij het glas en schrijnwerk van het raam wordt vervangen, kunnen immers in aanmerking komen voor de renovatiepremie (Vlaanderen, 2016).

Eigenaar C heeft een nieuwe dakgoot geplaatst. Deze kon het regenwater niet verwerken, waardoor het water langs de gevel omlaag liep. Dit was te wijten aan ouderdomsslijtage.

In het pand van eigenaar D was er een verstopping van de afvoerbuï in de badkamer. De huurder had al meerdere flessen ontstopper door de afvoer gegoten. Toen dit niet hielp, is rio-clean de afvoer volledig komen ontstoppen. Zij vertelden echter dat het probleem lag aan een slechte, verouderde constructie van de buïzen en leidingen. De eigenaar is zelf een paar keer ter plaatse geweest om dit vast te stellen. Toen bleek dat het inderdaad ging om een verouderde constructie, heeft hij het volledig laten vervangen.

Eigenaar E heeft een nieuwe kitvoeg bij het bad moeten laten spuiten, aangezien deze slecht was uitgevoerd. Dit was een kleine herstelling die zeer voornaam was om vochtschade te voorkomen.

Eigenaar F heeft een nieuw werkblad in de keuken laten plaatsen, aangezien het vorige versleten was. De eigenaar is dit zelf gaan vaststellen, waaruit duidelijk bleek dat dit aan vervanging toe was.

De huurder van het pand van eigenaar G kreeg geen warm water meer. De eigenaar heeft vervolgens een grote investering gedaan door een nieuwe cv-ketel te plaatsen in de woning. Het SVK zorgt ervoor dat er jaarlijks of tweejaarlijks een onderhoud wordt gedaan van de cv-ketel (afhankelijk van het type cv-ketel, gas of mazout), zo is de eigenaar-verhuurder verzekerd van tijdige onderhoudsbeurten.

Eigenaar H heeft nog geen herstellingen moeten laten uitvoeren.



Grafiek 4

Deze eigenaar-verhuurders zijn ofwel telefonisch of via mail op de hoogte gebracht van de schade aan hun woning. 6 van de 8 respondenten geven de voorkeur om telefonisch ingelicht te worden. De overige respondenten verkiezen om via mail ingelicht te worden, aangezien zij vaak telefonisch niet bereikbaar zijn.

Voor deze eigenaar-verhuurders was het steeds duidelijk dat deze herstelling een eigenaars verantwoordelijkheid was. Ook hier benoemen de eigenaar-verhuurders de vertrouwensrelatie tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder. Men gaat er vanuit dat het SVK enkel contact opneemt met hen wanneer er een herstelling moet worden gedaan op kosten van de eigenaar-verhuurder. De afhandeling van bovenvernoemde herstellingen vonden allen correct afgehandeld. Ook vinden ze de mogelijkheid fijn dat ze beroep kunnen doen op de klusjesmannen van SVK Houtvast

In deel 2 van de literatuur heb ik grondig het huurcontract van SVK Houtvast omschreven wat betreft het onderdeel 'onderhoud en herstellingen'. Hier staat beschreven wat de wet over dit gegeven zegt. Wanneer ik de respondenten ga bevragen over de duidelijkheid van dit onderdeel zijn de meningen verdeeld. 2 van de 8 respondenten geven aan dat dit onderdeel zeer duidelijk is en er geen uitbreiding en verduidelijking moet komen wat betreft de wetgeving hieromtrent. Deze twee respondenten zijn juridisch onderlegd, waardoor dit voor hen zeer duidelijk is. Zij hebben voldoende informatie omtrent hun onderhoud- en herstellingsplichten wanneer zij dit onderdeel 'onderhoud en herstellingen' raadplegen in het huurcontract van SVK Houtvast.

Voor 6 van de 8 respondenten is dit niet het geval. Zoals beschreven in de literatuur omschrijft de wet dat eigenaar-verhuurders instaan voor de grote herstellingen aan hun woning. De wet geeft echter geen gedetailleerde omschrijving van de inhoud van deze herstellingen. Men geeft aan dat een uitbreiding en verduidelijking zeker aangewezen is, om discussies naar de toekomst te vermijden.

Graag wil ik te weten komen welke methodiek de respondenten handig zouden vinden. Momenteel voegen we een gedetailleerde onderhoudslijst voor huurder en eigenaar-verhuurder bij het huurcontract van de huurder. Hierop staat duidelijk welke herstellingen voor eigenaar-verhuurder en huurder zijn. Wanneer ik dit voorstel, komen er enthousiaste reacties. Dit zou volgens de respondenten een meerwaarde kunnen zijn, doordat dit zo gedetailleerd is. 6 van de 8 respondenten zouden het ook handig vinden, moest er gewerkt worden aan de hand van illustraties. Voor de 2 van de 8 respondenten is dit niet nodig, aangezien zij voldoende hebben aan bovenvernoemde lijst. Zij delen wel mee dat ze begrijpen dat werken met illustraties voor andere mensen wel een meerwaarde kan betekenen.

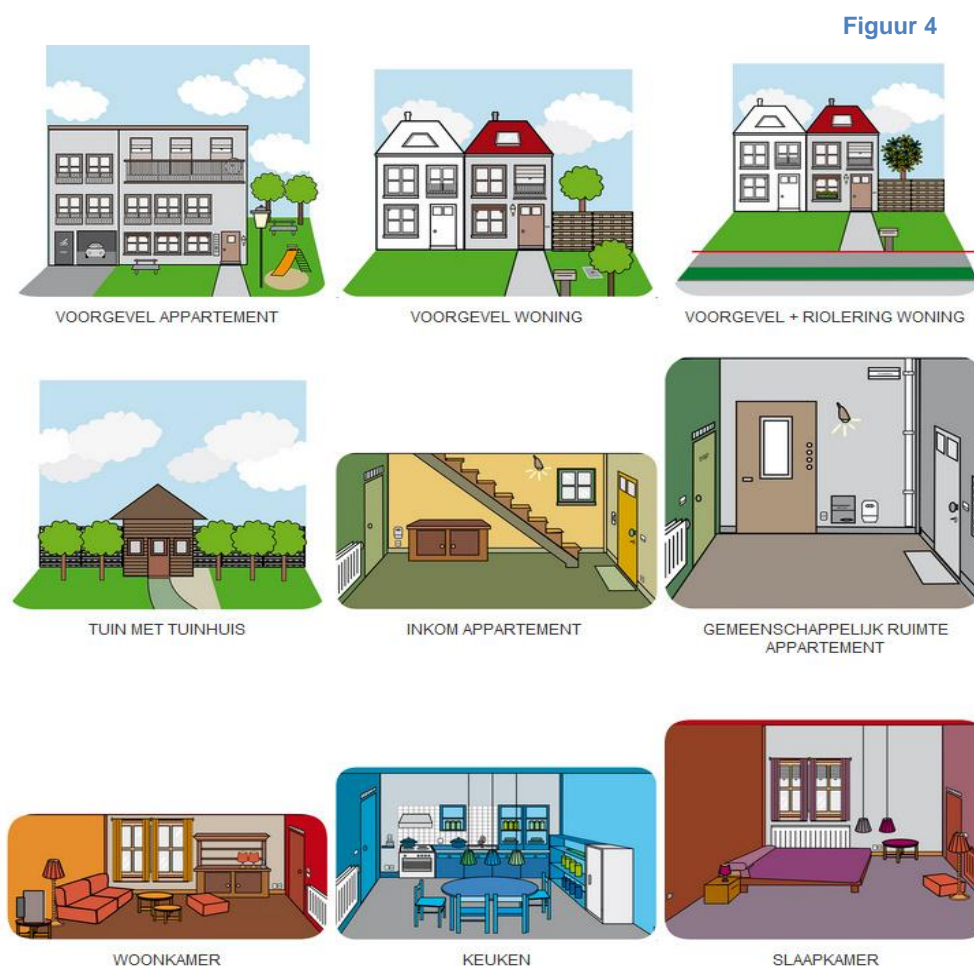
Er is ook bevraagd hoe het prospectiegesprek is verlopen in het algemeen. Dit gegeven wordt positief beoordeeld door de respondenten. Er was een open communicatie waarin de coördinator zeer duidelijk was in haar informatie omtrent het SVK. Het onderdeel 'onderhoud en herstellingen' werd niet uitgebreid besproken, maar wel voldoende om te weten welke onderhoud- en herstellingsplichten van eigenaar-verhuurders zijn.

4.3.2 Resultaten technisch medewerkster van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij

Op de website van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij kwam ik een interessant hulpmiddel tegen omtrent onderhoud- en herstelplichten van enerzijds de huurders en anderzijds het SHM. Belangrijk om te weten is dat een sociale huisvestingsmaatschappij haar eigen woningen bouwt, waardoor zij dus bijgevolg zelf eigenaar zijn van deze woningen (SVK Houtvast, 2016).

De Hasseltse huisvestingsmaatschappij heeft op haar website het onderdeel 'onderhoud' staan. Zij hebben namelijk de Zie-Zo brochure aangekocht. Of ze deze brochure hebben aangekocht via provincie Vlaams Brabant of via provincie Limburg wist de technisch medewerkster van de SHM mij niet te vertellen. Degene die dit acht jaar geleden heeft aangekocht, werkt immers niet meer bij de SHM. Zoals reeds in de literatuur besproken, kan je deze Zie-Zo brochure volledig aanpassen, wanneer je deze hebt aangekocht. De Hasseltse SHM heeft dit dan ook gedaan en heeft enkel gebruikt wat voor hen relevant is. Ze hebben deze brochure geïmplementeerd op hun website.

Zie onderstaande afbeeldingen om een beter beeld te krijgen van de Zie-Zo brochure, gebruikt door de Hasseltse huisvestingsmaatschappij.





1

Problemen met: Wc

Ten laste van de huurder

- De wc-pot staat los door toedoen van de huurder
- Een onderdeel van de wc staat los, is kapot of weg
- Verstopping door bijvoorbeeld papier, een wc-blokje, olie of vet
- Het water in de wc blijft doorlopen door een defect aan de vlotter
- De wc-bak vult niet meer (helemaal) met water
- De jachtbak loopt leeg in de wc-pot door het verduren van de dichting
- Onderhoud van de jachtbak en vervanging van de spoelknoppen

Ten laste van de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij

- De wc-pot staat los.
- Geurhinder omwille van rubber aan de afvoer verduurd
- Er is een verstopping van de algemene afvoeren van een appartementsgebouw (deze kosten worden doorgerekend aan alle huurders van dit gebouw)

Tip

- Reinig de wc elke week
- Gooi geen olie, maandverband, tampons, sigarettenpeuken of resten van eten in de wc; dit kan voor verstopping zorgen

Figuur 5

De Hasseltse huisvestingsmaatschappij heeft weinig tot geen discussies met hun huurders. Wanneer er onduidelijkheden optreden omtrent de onderhoud- en herstellingsplichten, verwijst de Hasseltse SHM steeds naar deze brochure op hun website. Dit is gemakkelijk te hanteren en toegankelijk voor alle huurders die internet hebben. Verder adviseerde de technisch medewerkster mij om provincie Vlaams Brabant of provincie Limburg te contacteren voor meer informatie omtrent de kosten van deze brochure.

Provincie Limburg:

Ik heb Provincie Limburg gecontacteerd omtrent de Zie-Zo brochure. Zij konden mij echter geen informatie geven en hebben mij doorverwezen naar de stad Hasselt. Zij hebben deze brochure niet zelf ter beschikking. Zij hebben de brochure van provincie Vlaams Brabant echter wel eens gebruikt.

Provincie Vlaams Brabant Dienst Wonen:

Contactpersoon meneer De Groef van de dienst wonen Provincie Vlaams Brabant kon mij geen informatie geven over de kosten van de brochure. De persoon die hiervoor instaat was immers langdurig ziek. Dit vond ik wel jammer, aangezien ik graag de kostprijs had geweten. Hij kon mij wel vertellen dat het SVK de Zie-Zo brochure kosteloos op de website mocht plaatsen, mits er geen veranderingen aan toe gebracht worden. Dit is voor SVK Houtvast natuurlijk een goede zaak, aangezien dit kosteloos kan gerealiseerd worden.

4.4 Conclusies en aanbevelingen

In samenspraak met mijn mentor en de coördinator van SVK Houtvast zochten we samen naar een praktijkprobleem dat zich voordeed in het werkveld. De onderzoeksopbrengsten zijn daarom ook van waarde voor SVK Houtvast.

Ik ben de zoektocht gestart naar hoe SVK Houtvast eigenaar-verhuurders beter kan informeren over hun onderhoud- en herstellingsplichten. Het doel was om hieromtrent een duidelijke methodiek voor hen te vinden.

Een belangrijke conclusie die er gemaakt kan worden, is dat de eigenaar-verhuurders van SVK Houtvast nood hebben aan meer duidelijke en gedetailleerde informatie wat betreft hun onderhoud- en herstellingsplichten. Dit tracht SVK Houtvast te bekomen door middel van de Zie-Zo brochure en de onderhoudslijst voor huurder/eigenaar-verhuurder ter beschikking te stellen. Dit zijn eenvoudige tools die ervoor zorgen dat discussies en problemen naar de toekomst toe tot een minimum beperkt kunnen worden.

Indien eigenaar-verhuurders de brochure op de website ter beschikking hebben en de onderhoudslijst voor huurder/eigenaar-verhuurder, zullen zij bijgevolg het SVK minder rechtstreeks contacteren. Dit betekent voor het SVK een tijdsbesparing, waardoor zij meer tijd kunnen besteden aan andere belangrijke zaken. De toevoeging van de Zie-Zo brochure op de website betekent voor SVK Houtvast tevens een kostenloze uitbreiding. Dit is voor een VZW niet onbelangrijk vermits zij beroep moeten doen op subsidies van de overheid.

Naar mijn mening zou het voor de huurders ook een meerwaarde bieden, indien zij geïnformeerd worden omtrent de Zie-Zo brochure. Zo zitten alle partijen op dezelfde golflengte.

Het enige nadeel aan de brochure is dat er niets in gewijzigd mag worden vermits deze niet wordt aangekocht. Aangezien er in brochure wordt gewerkt met symbolen voor huurder en sociaal verhuurkantoor en er geen symbool wordt gebruikt voor de eigenaar-verhuurder, kan dit voor verwarring zorgen. Het is van groot belang dat dit op voorhand duidelijk wordt aangegeven op de website. Het SVK symbooltje staat immers in voor de eigenaar-verhuurder zijn onderhoud- en herstellingsplichten.

Voor de mensen die eventueel geen toegang hebben tot het internet hebben we de onderhoudslijst ter beschikking.

Met de Zie-Zo brochure en de gedetailleerde onderhoudslijst ben ik van mening dat we een goede methodiek hebben gevonden. Helaas kan ik nog geen resultaten en bevindingen waarnemen, aangezien de Zie-Zo brochure (nog) niet op de website is geïmplementeerd en de onderhoudslijst nog niet aan de eigenaar-verhuurders is overhandigd. Ik adviseer SVK Houtvast dat ze deze Zie-Zo brochure op hun website plaatsen en de onderhoudslijst voor huurder/eigenaar-verhuurder overhandigen aan de eigenaar-verhuurders.

Aanbevelingen

Digitale dossiers

Bij SVK Houtvast worden de dossiers van de huurders bewaard in ringmappen. Deze zijn bijzonder praktisch, aangezien er een grote opbergcapaciteit is. SVK houtvast klasseert elk document per tabblaadje, waardoor het gemakkelijk is om iets terug te vinden. Op de rug van de ordner staan zowel de namen van de huurder als de eigenaar-verhuurder. Ook het adres van de huurder staat op de rug van de ordner vermeld. Deze zijn per gemeente op alfabet geklasseerd in verschillende kasten, waardoor je ze gemakkelijk terugvindt. Bij SVK Houtvast werkt men ook met digitale dossiers. Deze zijn ingedeeld per adres per gemeente. Hierin staan de huurcontracten en de plaatsbeschrijvingen. Alle andere documenten kan je alleen terugvinden in de ringmappen.

Echter een groot nadeel van deze ringmappen is dat ze veel plaats in beslag nemen en wanneer iemand een dossier verkeerd terugplaatst, wordt het natuurlijk moeilijker om deze te vinden. Als je een huurder telefonisch wil contacteren, moet je steeds de ringmappen raadplegen. Alle huisbezoeken dienen neergeschreven te worden Dit neemt natuurlijk tijd in beslag en scheidt vaker verwarring wat betreft het handschrift. Ook wanneer twee personen éénzelfde dossier nodig hebben, is dit niet handig.

Ik persoonlijk denk dat ze efficiënter kunnen werken indien ze alle papieren dossiers omzetten naar digitale dossiers. Op deze manier kunnen de huurbegeleiders meer tijd besparen, aangezien ze slechts een paar muisklikken verwijderd zijn van het dossier. Ik ben me ervan bewust dat het veel tijd in beslag neemt om dit te realiseren, maar op lange termijn zullen ze hierdoor tijd besparen. Ze zijn sinds kort wel begonnen om de telefoonnummers van de huurders in het digitaal dossier te plaatsen. Dit is al een positief begin.

Betere interne communicatie

Iedere woensdagvoormiddag vindt er een vergadering over de toewijzingen plaats tussen de coördinator en de huurbegeleider die instaat voor de toewijzingen. Door hierover goed te communiceren, zorgt dit voor een goed verloop van de toewijzingen.

Idealiter wordt er één keer in de maand vergaderd over de huurders hun huurachterstand. De coördinator, alle huurbegeleiders, de boekhouder, de technisch medewerker en de administratief medewerkster zitten dan samen voor een stand van zaken omtrent deze huurachterstand. Door tijdsgebrek is dit niet altijd haalbaar. Ik denk echt dat ze steeds een moment moeten inplannen om deze vergaderingen effectief te laten doorgaan.

Ook zou het handig zijn als er naast de huurachterstand nog wordt gesproken over andere belangrijke zaken rond de huurders, bijvoorbeeld over huurschade. Naar mijn mening zou dit bijdragen tot een betere communicatie tussen het personeel.

Uitbreiding van de personeelsleden

Er heerst een hoge werkdruk bij SVK Houtvast aangezien er steeds meer huurders bijkomen en het personeelsbestand niet uitbreidt. Idealiter zou het SVK uitbreiden met één of meerdere personeelsleden. Helaas is het niet zo eenvoudig voor een SVK om zomaar een personeelslid erbij te nemen. Werknemers worden immers betaald door subsidies, waar een SVK zorgvuldig mee moet omgaan.

Besluit

Uit het praktische gedeelte van deze bachelorproef kan ik vaststellen dat eigenaar-verhuurders over het algemeen tevreden zijn over hun samenwerking met SVK Houtvast. De belangrijkste conclusie die ik kan trekken is dat eigenaar-verhuurders nood hebben aan meer gedetailleerde informatie rond hun onderhoud- en herstellingsplichten. Dit zou discussies en problemen naar de toekomst kunnen vermijden.

Ik heb veel geleerd rond het thema onderhoud- en herstellingen en heb een beter inzicht gekregen van hoe eigenaar-verhuurders tegen het SVK aankijken. Vaak hebben de discussies met geld te maken, waardoor het erg belangrijk is om duidelijkheid te scheppen

over wie instaat voor welke herstelling.

Het SVK tracht voor deze onderzoeksvraag een oplossing te bieden aan de hand van een brochure en een onderhoudslijst voor huurder/eigenaar-verhuurder. Op die manier kan het SVK de communicatie met de eigenaar-verhuurders verbeteren.

5. Kritische reflectie

Kijk op de stageplaats

In september 2015 ben ik begonnen met de opleiding 'maatschappelijk werk'. Ik mocht direct instappen in het derde jaar, aangezien ik reeds al een bachelor 'orthopedagogie' had behaald. In dit derde jaar heb ik voornamelijk herhaling gehad van wat ik bij mijn vorige opleiding ook heb gehad. Dit vond ik zeer jammer, aangezien ik deze opleiding ben begonnen om nieuwe dingen te leren.

Toen het stagebureau het sociaal verhuurkantoor als stageplaats voorstelde, was ik meteen enthousiast. Dit was echter iets waar ik nog niet mee in contact ben gekomen in mijn vorige opleiding. Ik heb hier dan ook enorm veel bijgeleerd over de werking van een SVK, maar ook kennis gemaakt met externe organisaties zoals het OCMW en het CAW

Wat mij vooral opviel is dat het team erg hecht is met elkaar. Het is een jong team, dat erg goed op elkaar is afgestemd. Zij hebben mij vanaf dag één opgenomen in het team. Dit vergemakkelijkt mijn stage uiteraard.

Het takenpakket van een huurbegeleider is zeer divers. Ik vind het belangrijk dat ik taken en opdrachten heb mogen doen die behoren tot de job van een maatschappelijk assistent. Ik heb inschrijvingen van kandidaat-huurders gedaan en vele huisbezoeken afgelegd. Bij deze huisbezoeken geeft de huurbegeleider ondersteuning bij alle aspecten van het wonen. Ik heb heel veel huurders gehad die te maken hadden met schade, van kleine tot grote schade. Hierdoor heb ik veel bijgeleerd over de onderhoud- en herstellingsplichten van zowel de huurders als de eigenaar-verhuurders. Wanneer er moest doorgegeven worden aan huurder of eigenaar-verhuurder dat een herstelling voor zijn kosten was, liep dit niet altijd van een leien dakje. Hier kwamen vaker discussies aan te pas, wat veel energie vergde van mij als persoon. Het kwam dan ook zeer goed van pas dat mijn bachelorproef hierom draaide.

Ik had ondertussen ondervonden dat het maken van een eindwerk niet gemakkelijk was, maar ik vond de combinatie van stage lopen, stageopdrachten maken en de bachelorproef maken zeer stressvol. Toch ben ik tevreden dat ik het doel van deze bachelorproef heb kunnen bereiken, namelijk een concrete tool vinden ter ondersteuning van eigenaar-verhuurders omtrent hun onderhoud- en herstellingsplichten. Ik vond het belangrijk dat ik iets betekenisvol kon doen voor het SVK, en naar mijn mening is dat gelukt.

Het SVK richt zich vooral op huisvesten, men heeft natuurlijk ook aandacht voor de persoon zelf, maar dit is niet de taak van een SVK. Hier heb ik mezelf een aantal keren moeten bijsturen, aangezien dit vanuit mijn vorige opleiding wel mijn taak was.

Wat ik vooral heb gemerkt tijdens deze stage is dat de samenwerking met externe organisaties niet altijd even goed verloopt. Het is van belang dat er bijvoorbeeld nauw wordt samengewerkt met een OCMW. Vaak wordt er onvoldoende gecommuniceerd, wat natuurlijk in het nadeel van de cliënt is. Ik heb het gevoel dat iedereen zijn eigen werk doet, maar dit niet overbrengt naar anderen die baadt hebben bij deze informatie. De cliënt is dan uiteindelijk door niemand geholpen. Ook vind ik het jammer dat hulpverlening veel te snel wordt stopgezet. Het SVK kan niet zomaar iemand uit huis zetten en staat er vaak alleen voor.

Kijk op mezelf

Allereerst ben ik gegroeid in mijn individuele ontwikkeling. Door deze stage ben ik sterker geworden in het communiceren met mensen. Daarnaast ben ik ook gegroeid in het verwerken van alle informatie. Door te kijken naar mijn fouten bij vorige opdrachten, leerde ik kritisch kijken naar mijn onderzoekhouding en verwierf ik onderzoeksvaardigheden die ik voordien niet had. De inzichten die ik verwierf door dit onderzoek hebben immers belang voor SVK Houtvast en haar eigenaar- verhuurders.

Op voorhand heb ik een tijdsplanning opgesteld, die mij doorheen dit onderzoek vooruit heeft geholpen, wat betreft het tijdig contact zoeken met de eigenaar-verhuurders en de Hasseltse sociale huisvestingsmaatschappij. Wat ik wel jammer vond is het gebrek aan tijd, indien er meer tijd was, hadden er meer interviews ingepland kunnen worden en zouden er meerdere resultaten bekomen worden.

Bibliografie

(2016). SVK Houtvast. Geraadpleegd op 5 maart 2016 via <http://www.svkhoutvast.be/nl/geschiedenis>

Belgische Federale Overheidsdiensten. (2016). Herstellingen en onderhoud van de gehuurde woning. Geraadpleegd op 19 april 2016 via http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/herstellingen_en_onderhoud

Belgische federale overheidsdiensten. (2016) Registratie van het huurcontract. Geraadpleegd op 5 mei 2016 via http://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren_-_verhuren/registratie_huurcontract#q9

De Neve, E. (2016). De Vlaamse Wooncode: conformiteitsattest. Geraadpleegd op 4 mei 2016 via <http://elfri.be/conformiteitsattest>

Eigenaar-verhuurder A., Mondelinge mededeling. Interview, 19 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder B., Mondelinge mededeling. Interview, 21 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder C., Mondelinge mededeling. Interview, 16 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder D., Mondelinge mededeling. Interview, 21 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder E., Mondelinge mededeling. Interview, 17 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder F., Mondelinge mededeling. Interview, 18 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder G., Mondelinge mededeling. Interview, 27 maart 2016.

Eigenaar-verhuurder H., Mondelinge mededeling. Interview, 22 maart 2016

Federale overheidsdienst. (2013). De huurwet: (14de editie). Brussel: Dienst communicatie.

Greunlinx(A). De invloed van subsidies op de werking van SVK Midden-Limburg. Geraadpleegd op 8 april 2016 via http://doks.pxl.be/doks/do/files/FiSe8ab2a8214dd81613014ddd3166220781/200400987_14.pdf;jsessionid=E9FA1A08205D793E208286E801772AF0?recordId=SEtd8ab2a8214dd81613014ddd3166210780

IGEMO. (2016). Woningkwaliteit: voorwaarden, normen en gevolgen. Geraadpleegd op 19 april 2016 via http://www.igemo.be/wp-content/uploads/2014/12/Brochure_Woningkwaliteit_versie_2012-11-22_DEF.pdf

Janssen (R). (2015). Effectief communiceren. Geraadpleegd op 5 mei 2015 via <http://www.assessmentinfo.nl/effectiefcommuniceren/>

Publi4u. (2016). Het belang van online communicatie. Geraadpleegd op 5 mei 2016 via <http://www.publi4u.be/nl/blog/internet-marketing-site/het-belang-van-online-communicatie.htm>

Sociaal verhuurkantorenplatform West-Limburg (2015). Jaarverslag 2015 inhoudelijk gedeelte. Geraadpleegd op 28 maart 2016 via <http://www.svpwl.be/Portals/78/objects/jvsl%202015%20inh%20def%20website.pdf>

SVK Houtvast. (2016). Huurcontract SVK Houtvast. Bilzen. Geraadpleegd op 1 maart 2016

Van der Donk & van Lanen. (2014). Praktijkonderzoek in zorg en welzijn. (vijfde oplage). Bussum: Coutinho

Verbruikersunie test-aankoop CVBA. (2011). Huren en verhuren in 100 vragen. Madrid: Orymu Artes Graficas, S.A.

Vlaanderen. (2016). Bouwen en verbouwen: premies voor ramen, glas en schrijnwerk. Geraadpleegd op 3 mei 2016 via <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-voor-ramen-glas-en-schrijnwerk>

Vlaanderen. (2016). De huurwaarborg. Geraadpleegd op 19 april 2016 via <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/de-huurwaarborg>

Vlaanderen. (2016). Huren en verhuren. Geraadpleegd op 5 mei 2016 via <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/een-sociale-woning-huren-bij-een-sociaal-verhuurkantoor>

VMSW. (2016) laat uw eigendom u niet los? Geraadpleegd op 7 april 2016 via https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Verhuren/Laat_uw_eigendom_u_niet_loos.pdf

VMSW. (2016). Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor: uw voordelen als verhuurder. Geraadpleegd op 7 april 2016 via <https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor/Uw-voordelen-als-verhuurder>

VMSW. (2011) Introductie voor nieuwe medewerkers. Antwerpen, VMSW. (niet-gepubliceerde cursus)

Wonen Vlaanderen. (2016). De huurwoning. geraadpleegd op 19 april 2016 via <https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/de-huurwoning-orde>

Hasseltse huisvestingsmaatschappij. (2016). Onderhoud. Geraadpleegd op 29 maart 2016 via <http://www.hasseltsehuisvestingsmaatschappij.be/onderhoud>

Provincie Vlaams Brabant. (2005) Zie-Zo brochure voor huurders. Geraadpleegd op 13 maart 2016 via http://www.vlaamsbrabant.be/binaries/ZieZo-brochure-vlaams-brabant_tcm5-80640.pdf

Bijlagen

Bijlage 1: Zie-Zo brochure



Inleiding

ZieZo!...

Als huurder hebt u soms vragen in verband met uw woning. Deze brochure biedt aan antwoord op vragen zoals :

- Wie moet schade aan de woning herstellen ?
- Wie moet herstellingen betalen?
- Hoe onderhoud ik mijn woning goed?
- Wat mag ik zelf doen? Wat doet de sociale huisvestingsmaatschappij?

We hopen u vanuit het provinciebestuur met deze brochure een dienst te bewijzen.

Wie goed geïnformeerd is, kan immers heel wat problemen voorkomen of beter aanpakken. Hou deze brochure daarom zeer goed bij. Ze zal zeker nog van pas komen

Met vriendelijke groeten,

Jean-Pol Dibrechts
gedeputeerde voor wonen provincie Vlaams-Brabant



Zie... Zo gebruikt u dit boekje!

Dit boekje is een richtlijn bij het onderhoud van en de herstellingen aan uw woning. Let op: er zijn veel regels en wetten voor de huurders en verhuurders. Die konden niet allemaal in dit boekje. Bij twijfel gelden dan ook altijd de regels van de wet.

U hebt een vraag over het onderhoud van of een herstelling aan uw woning. In veel gevallen vindt u het antwoord in dit boekje. Volg deze stappen:

Stap 1: Hebt u een probleem in de woning? Of hebt u een vraag over het onderhoud?

| | Ga naar... |
|---|------------|
| - Aan de buitenkant van uw woning (voor) | p. 8 - 9 |
| - Aan de buitenkant van uw woning (achter) | p. 10 - 11 |
| - In de inkom | p. 12 - 13 |
| - In het toilet | p. 14 - 15 |
| - In de woonkamer | p. 16 - 17 |
| - In de keuken | p. 18 - 19 |
| - In de badkamer | p. 20 - 21 |
| - In de slaapkamer | p. 22 - 23 |
| - In de bergruimte of kelder | p. 24 - 25 |
| - In de garage | p. 26 - 27 |
| - Op de zolder | p. 28 - 29 |
| - In de gemeenschappelijke delen van uw appartement | p. 30 - 31 |

In de tekening vindt u bolletjes in verschillende kleuren. De kleur van deze bolletjes verwijst naar de verschillende hoofdstukken van het volgend deel. In dat deel vindt u een oplossing voor uw probleem.



Stap 2 : Zoek een oplossing voor uw probleem in de lijst vanaf pagina 41

Volgende symbolen vertellen u wie wat moet doen:

- U moet zelf de herstelling uitvoeren en betalen.
Kan u de herstelling zelf niet uitvoeren? In een aantal gevallen kan de SHM/het SVK deze herstelling voor u doen. U zult echter wel moeten betalen.
Neem hiervoor contact op met de SHM/het SVK.
- De SHM/het SVK voert de herstelling uit, u mag het zelf niet doen.
De SHM/het SVK betaalt ook de herstelling.

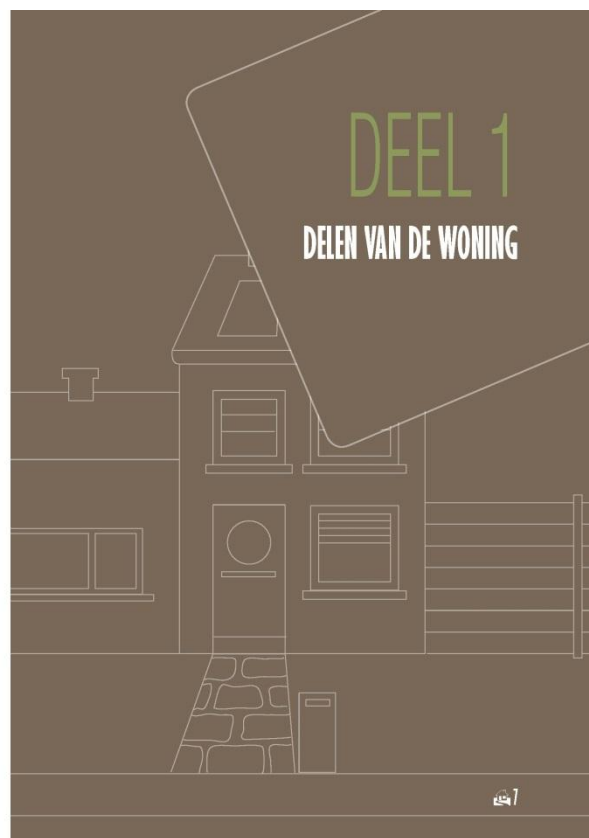
Stap 3: Vindt u de oplossing voor uw probleem niet?

Bel dan naar de SHM

Stap 4: Vergeet ook niet een kijkje te nemen bij:

| | Ga naar... |
|--|------------|
| - De onderhoudslijst voor de woning | p. 64 |
| - Tips voor een goed onderhoud van de woning | p. 66 |
| - Wat u zeker niet mag doen in de woning | p. 68 |





Is er een probleem aan de **Buitenzijde voorkant**?
Ga naar de opgegeven pagina.

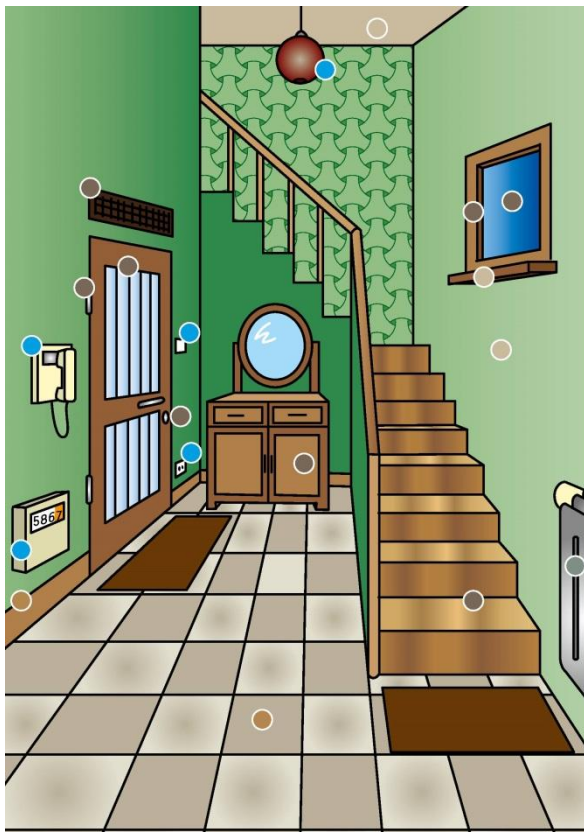
| | |
|-----------------|-------|
| ● Dak | p. 57 |
| ● Dakgoot | p. 57 |
| ● Schoorsteen | p. 58 |
| ● Dakvlakraam | p. 37 |
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Rolluik | p. 37 |
| ● Zonnewering | p. 39 |
| ● Buitendeur | p. 36 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Balkon | p. 52 |
| ● Dorpel | p. 50 |
| ● Gevel | p. 51 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Bel | p. 55 |
| ● (Regen)put | p. 60 |
| ● Pad of terras | p. 59 |
| ● Brievenbus | p. 59 |
| ● Afsluiting | p. 61 |
| ● (Voor)tuin | p. 60 |



Is er een probleem aan de **Buitenzijde achterkant?**
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|---|-------|
| ● Dak | p. 57 |
| ● Dakgoot | p. 57 |
| ● Schoorsteen | p. 58 |
| ● Dakvlakraam | p. 37 |
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Rolluik | p. 37 |
| ● Zonnewering | p. 39 |
| ● Buitendeur | p. 36 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Balkon | p. 52 |
| ● Dorpel | p. 50 |
| ● Gevel | p. 51 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Ventilatie en roosters voor verlichting | p. 59 |
| ● Pad of terras | p. 59 |
| ● Tuinhuis | p. 60 |
| ● Tuin | p. 60 |
| ● Afsluiting | p. 61 |
| ● (Regen)put | p. 60 |

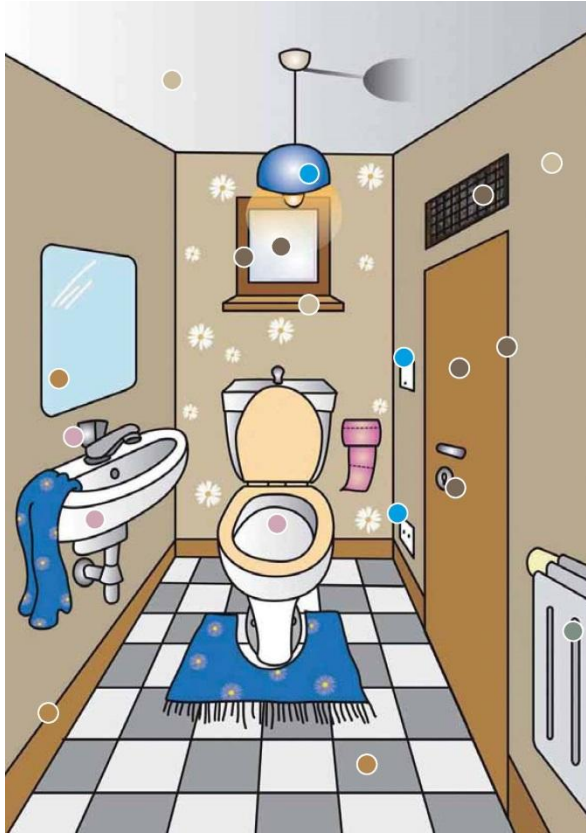
11



Is er een probleem in de **Inkom?**
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|-----------------------|-------|
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Deur | p. 35 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Kast | p. 35 |
| ● Trap | p. 38 |
| ● Verlichtingsrooster | p. 38 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Parlofoon | p. 55 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Tellers en meters | p. 56 |
| ● Radiator | p. 43 |

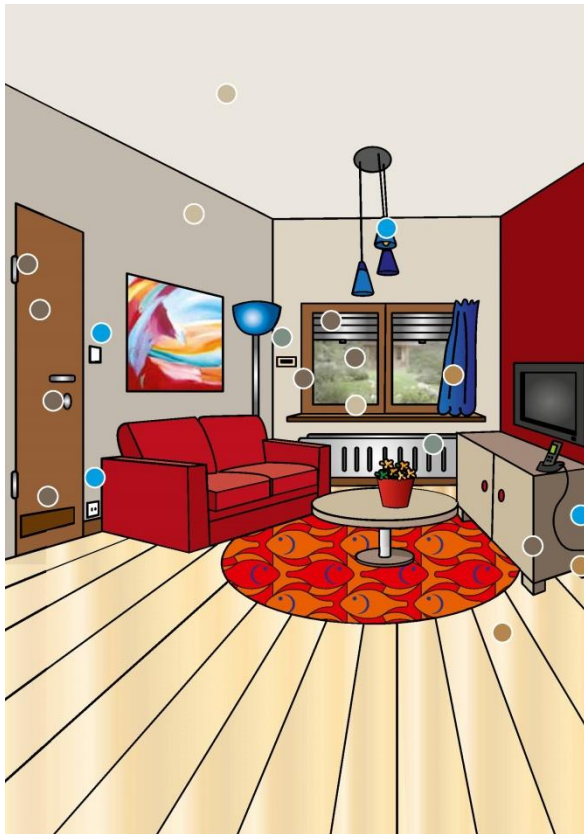
11



Is er een probleem in het Toilet?
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|-----------------------|-------|
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Deur | p. 35 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Sleutel | p. 36 |
| ● Verlichtingsrooster | p. 38 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Spiegel | p. 41 |
| ● Radiator | p. 43 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Lavabo | p. 45 |
| ● WC | p. 46 |
| ● Kraan | p. 47 |

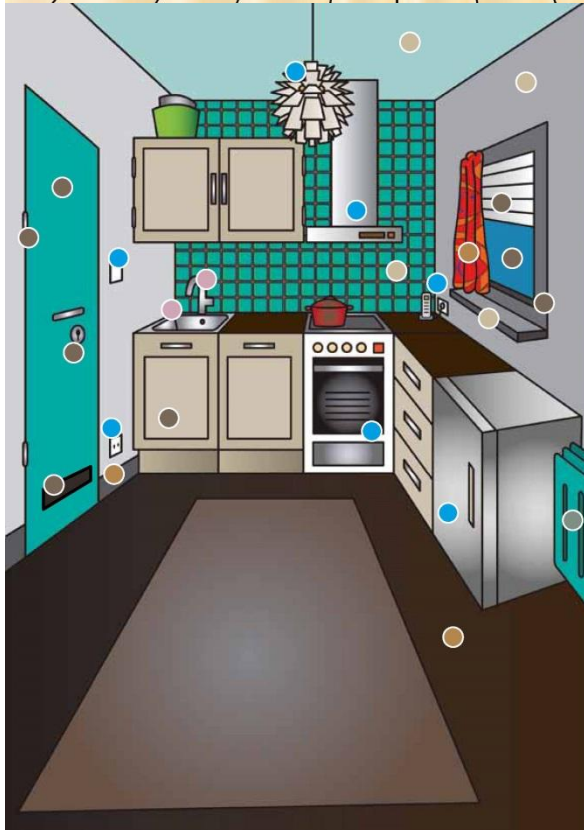
15



Is er een probleem in de **Woonkamer?**
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|-------------------------------|-------|
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Rolluik | p. 37 |
| ● Binnendeur | p. 35 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Kast | p. 35 |
| ● Ventilatiegrootte | p. 38 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Gordijn | p. 41 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Telefoon- of tv-aansluiting | p. 55 |
| ● Radiator | p. 43 |
| ● Thermostaat | p. 44 |

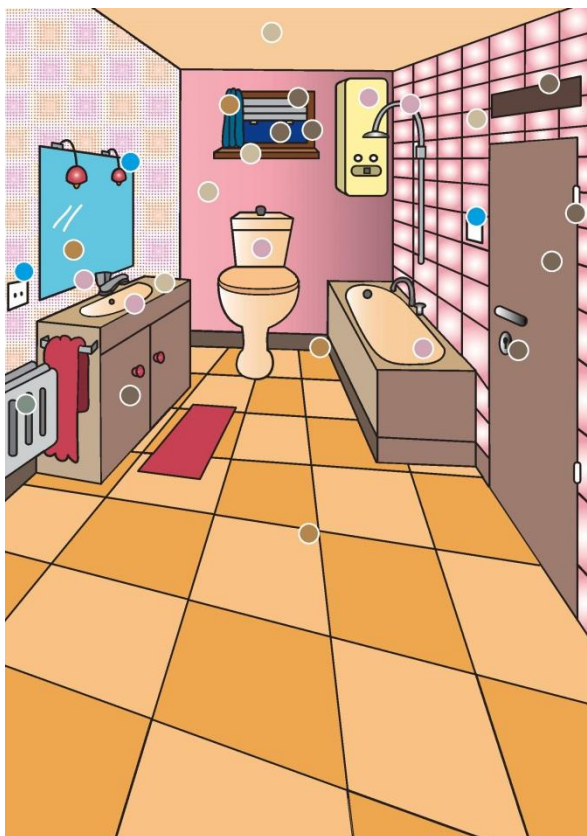
17



Is er een probleem in de **Keuken?**
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|-------------------------------|-------|
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Rolluik | p. 37 |
| ● Binnendeur | p. 36 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Kast | p. 35 |
| ● Ventilatiegrootte | p. 38 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Muurtegels | p. 51 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Gordijn | p. 41 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Radiator | p. 43 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Telefoon- of tv-aansluiting | p. 55 |
| ● Dampkap | p. 55 |
| ● Formis | p. 55 |
| ● Koelkast | p. 55 |
| ● Kraan | p. 47 |
| ● Gootsteen | p. 45 |

19



Is er een probleem in de **Badkamer?**
Ga naar de opgegeven pagina.

- Raam p. 36
- Glas p. 38
- Rolluik p. 37
- Binnendeur p. 35
- Scharnier p. 35
- Sleutel p. 36
- Kast p. 35
- Verlichtingsrooster p. 38
- Vensterbank p. 50
- Muur p. 50
- Plafond p. 50
- Muurtegels p. 51
- Tablet p. 50
- Vloer p. 40
- Plinten p. 40
- Spiegel p. 41
- Gordijn p. 41
- Schakelaar p. 53
- Stopcontact p. 53
- Licht p. 54
- Radiator p. 43
- Kraan p. 47
- Lavabo p. 45
- Toestel voor warm water p. 48
- Bad p. 45
- Douche p. 45
- WC p. 46

71



Is er een probleem in de **Slaapkamer?**
Ga naar de opgegeven pagina.

- Raam p. 36
- Glas p. 38
- Rolluik p. 37
- Binnendeur p. 35
- Scharnier p. 35
- Sleutel p. 36
- Kast p. 35
- Verlichtingsrooster p. 38
- Vensterbank p. 50
- Muur p. 50
- Plafond p. 50
- Gordijn p. 41
- Vloer p. 40
- Plinten p. 40
- Spiegel p. 41
- Schakelaar p. 53
- Stopcontact p. 53
- Licht p. 54
- Telefoon- of tv-aansluiting p. 55
- Radiator p. 43
- Lavabo p. 45
- Kraan p. 47

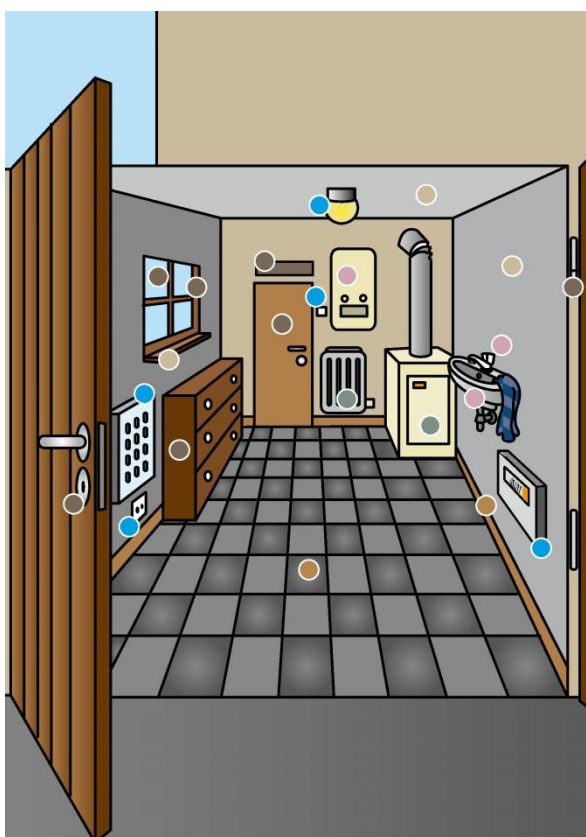
72



Is er een probleem in de **Bergruimte/Helder**?
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|------------------------------------|-------|
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Binnendeur | p. 35 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Kast | p. 35 |
| ● Trap | p. 38 |
| ● Verlichtingsrooster | p. 38 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Zekeringkast | p. 54 |
| ● Tellers en meters | p. 54 |
| ● Ketel van de centrale verwarming | p. 42 |
| ● Toestel voor warm water | p. 48 |
| ● Riolering | p. 46 |
| ● Waterleiding | p. 47 |

15



Is er een probleem in de **Garage**?
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|------------------------------------|-------|
| ● Raam | p. 36 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Binnendeur | p. 35 |
| ● Scharnier | p. 35 |
| ● Steutel | p. 36 |
| ● Garagepoort | p. 39 |
| ● Kast | p. 35 |
| ● Verlichtingsrooster | p. 38 |
| ● Vensterbank | p. 50 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Zekeringkast | p. 54 |
| ● Tellers en meters | p. 56 |
| ● Ketel van de centrale verwarming | p. 42 |
| ● Radiator | p. 43 |
| ● Toestel voor warm water | p. 48 |
| ● Lavabo | p. 45 |
| ● Kraan | p. 47 |

17



Is er een probleem op de **Zolder**?
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|------------------------------------|-------|
| ● Dakvlakraam | p. 37 |
| ● Glas | p. 38 |
| ● Binnendeur | p. 35 |
| ● Schamier | p. 35 |
| ● Sleutel | p. 36 |
| ● Kast | p. 35 |
| ● Trap | p. 38 |
| ● Verlichtingsrooster | p. 38 |
| ● Muur | p. 50 |
| ● Plafond | p. 50 |
| ● Vloer | p. 40 |
| ● Plinten | p. 40 |
| ● Schakelaar | p. 53 |
| ● Stopcontact | p. 53 |
| ● Licht | p. 54 |
| ● Ketel van de centrale verwarming | p. 42 |
| ● Toestel voor warm water | p. 48 |

29



Is er een probleem in de
Gemeenschappelijke delen van het appartement?
Ga naar de opgegeven pagina.

| | |
|------------------------------|-------|
| ● Trap | p. 38 |
| ● Buitendeur | p. 36 |
| ● Sleutel | p. 36 |
| ● Lift | p. 62 |
| ● Centraal afzuigstelsysteem | p. 63 |
| ● Koepel | p. 63 |
| ● Fietsenberghokje | p. 63 |
| ● Tellers en meters | p. 56 |
| ● Licht | p. 54 |

31

Herstellingen bij de aanvang van de huur zijn ten laste van de verhuurder.

Over het algemeen zijn onderhoudswerken en kleine herstellingswerken ten laste van de huurder.

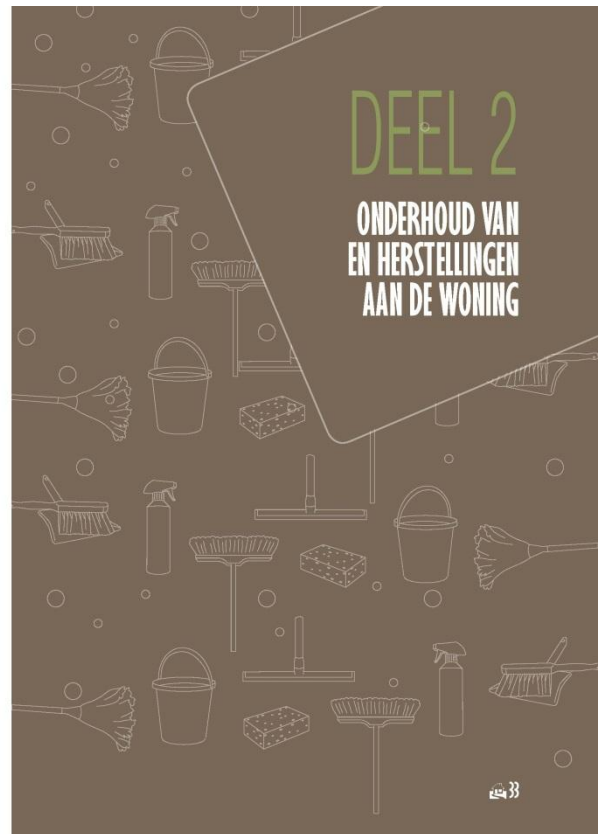
Ook herstellingen die nodig zijn na een foutief gebruik van de woning of van een toestel zijn ten laste van de huurder. Het is dus in uw eigen belang dat u de woning en de toestellen goed onderhoudt.

Herstellingen die nodig zijn door slijtage of ouderdom zijn ten laste van de verhuurder.

Voor bepaalde werken kan het soms onduidelijk zijn wie deze moet (laten) uitvoeren en betalen. In zulk geval kan u best eerst contact opnemen met de SHM/het SVK.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken hebben sommige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociaal verhuurkantoren contracten afgesloten met een onderhoudsfirm. Wanneer dit voor u het geval is, vindt u achteraan in deze brochure de informatie over de onderhoudscontracten van uw SHM/SVK en de afspraken die daarvoor gelden.

Ook voor het uitvoeren van onderhoudswerken en herstellingen kunnen niet alle regels en wetten opgenomen worden in dit boekje. Bij twijfel gelden altijd de regels van de wet.



Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | # = de SHM/het SVK

Schrijnwerk

a. Kast

Herstelling

- † Er is een schade aan de kast
- # Er is schade aan de kast omdat een niet bereikbare leiding is gesprongen
- # Er is schade aan de kast door opstijgend vocht

Ⓢ Onderhoud

Poets om de 2 maanden de buitenkant en de legplanken van de kasten met water en een niet bijtend schoonmaakmiddel. Laat het even inwerken en veeg het vuil weg. Gebruik nooit een harde spons.

b. Scharnieren

Herstelling

- † Het scharnier is stuk
- † De vijzen van het scharnier zijn los of weg
- # Het scharnier is versteten en verouderd

Ⓢ Onderhoud

Smeer de scharnieren om de 6 maanden in met smeerolie.

c. Binnendeuren

Herstelling

- † De deur sleept door vuil onder de deur
- † De klink is los of gebroken
- # De deur valt niet in het slot
- † Het slot is stuk
- † De deurpomp van een zelsluitende deur is stuk omdat de deur werd geblokkeerd
- † De deur is rot door slecht onderhoud van de huurder
- # De deur sleept omdat de vloer omhoog kwam

Ⓢ Onderhoud

Was de binnendeuren om de 6 maanden af met water en een niet bijtend schoonmaakmiddel. Gebruik nooit een harde spons. Schilder geverfde deuren om de 5 jaar.

Ⓢ Opgelet

Schilder NOOIT aluminium- of kunststofdeuren (=plastic of glas). Was ze enkel af. Boor nooit gaten in de deuren.

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | # = de SHM/het SVK

d. Buitendeuren

- Herstelling
†
†
†
#

De deur sleept door vuil onder de deur
De klink is los of gebroken
Het slot is stuk
De deur is rot

Ⓛ Onderhoud

Was de buitendeuren om de 6 maanden af met water en een niet bijtend schoonmaakmiddel.

Smeer om de 6 maanden de scharnieren en het slot in met smeerolie. Schilder de buitendeuren regelmatig langs de binnenkant of behandeld ze met olie.

Ⓢ Opgelet

Schilder NOOIT aluminium- of kunststofdeuren (plastic, glasal). Was ze enkel af. Boor geen gaten in de buitendeuren.

e. Sleutels

- Herstelling
†

De sleutel is stuk of verloren

Ⓛ Onderhoud

Laat van de sleutels van de voordeur, achterdeur, garagepoort en brievenbus een reservesleutel maken.

Woonst u in een appartement en bent u de sleutel van de voordeur kwijt? Neem contact op met de SHM/het SVK

f. Ramen

- Herstelling
†
†
†
†

#

De klink is los of gebroken
Het slot is stuk
Het raam klemt
Er is condens (=vocht) aan de binnenkant van de ruiten
Er is condens (=vocht) tussen het dubbel glas
Het raam kan niet open want het is dicht geschilderd door de SHM/het SVK
Er zijn geen afvoergaatjes
Het raam is rot

36

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | # = de SHM/het SVK

i. Glas

- Herstelling
†

#

Het glas is gebroken door er tegen te stoten
Het glas is gebroken door een verkeerde plaatsing
Het glas is gebroken door zetting van het gebouw
Er zit damp tussen het dubbel glas
Het glas is gebroken door een hevige onweer of storm

Ⓛ Onderhoud

Poets elke maand de ruiten.

TIP!

Verlucht je woning regelmatig. Verlucht vooral de keuken, de slaapkamer en de badkamer. Zo voorkom je condens (vocht op de ramen).

j. Trappen

- Herstelling
†
†
†

#

Er zijn gaten in de trap
De trapleuning staat los
Er is een trede stuk door overbelasting
Er is een trede stuk door een fout in de constructie
De trapleuning, de treden en de zijkant van de trap zijn rot
In de trapleuning, de treden en/of de zijkant van de trap zit houtworm

Ⓛ Onderhoud

Stof de trap om de 2 weken af of was hem af met een zacht schoonmaakmiddel. Schilder een geveerde trap regelmatig. Vernis een houten trap regelmatig.

Ⓢ Opgelet

Schilder NOOIT een gevermiste trap!

k. Verlichtingsrooster

- Herstelling
†
#

Het rooster is los, kapot of weg
Het rooster is verouderd.

Ⓛ Onderhoud

Maak de verlichtingsroosters maandelijks schoon met een vochtige doek. Hou de verlichtingsroosters altijd open, bedek ze niet of timmer ze niet dicht.

38

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | # = de SHM/het SVK

Ⓛ Onderhoud

Schilder houten ramen regelmatig aan de binnenkant of behandeld ze met olie. Maak één maal per jaar de afvoergaatjes van de ramen vrij. Gebruik hiervoor eventueel een breinaald om de gaatjes van binnen naar buiten te ontstoppen.

Ⓢ Opgelet

Schilder NOOIT aluminium- of kunststoframen (plastic, glasal)! Was ze enkel af. Boor geen gaten in de ramen.

g. Rolluiken

- Herstelling
†
†
†
†
#

Het lint van het rolluik is stuk of eraf geschoten
Er is een lat van het rolluik gebroken
Het rolluik zit vast in de rolluikkast
Het rolluik rolt niet meer op
Het rolluik zit vast omdat de as waar het rolluik op draait, gebroken is

Ⓛ Onderhoud

Poets één maal per jaar de buitenkant van de rolluiken met water en een niet bijtend schoonmaakmiddel.

h. Dakvlakraam (=Velux)

- Herstelling
†

#

De hendel is los of gebroken
Het scharnier is stuk door een fout in de constructie
De hendel is stuk door een fout in de constructie
Er zit damp of stof tussen het dubbel glas

Ⓛ Onderhoud

Poets om de 6 maanden het glas en het hout van de dakvlakramen. Smeer de scharnieren één maal per jaar in met smeerolie.

Ⓢ Opgelet

Vernis of verf NOOIT een dakvlakraam.



37

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | # = de SHM/het SVK

i. Garagepoort

- Herstelling
†
†
†
†

#

De poort gaat niet meer dicht
Het slot is stuk
De sleutel is stuk of verloren
Er zijn blutsen in de garagepoort
De poort is doorgeroest
De vloerlat aan de garagepoort ligt los of is verroest

Ⓛ Onderhoud

Was de garagepoort 2 maal per jaar af. Smeer om de 6 maanden de rolletjes in de geleider van de poort, het slot en de scharnieren in met smeerolie.

m. Zonnewering

- Herstelling
†
†
†
†
†

#

De stang voor de bediening van het zonnescherm is stuk of weg
Het zonnescherm zit vast
De ophaalkoord van het zonnescherm is stuk of zit vast
Het zonnescherm is gescheurd door verkeerd gebruik
Het zonnescherm is gescheurd door ouderdom
Het automatische systeem werkt niet meer
Het zonnescherm is versleten

Ⓛ Onderhoud

Reinig één maal per jaar de lamellen van de zonneschermen met een vochtige doek. Smeer het mechanisme om de 6 maanden in met smeerolie.

Ⓢ Opgelet

Laat een vakman het zonnescherm herstellen. U mag het niet zelf doen.



39

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

INRICHTING VAN DE WONING

a. Voeren (linoleum, steen en vinyl) en tapijten

Herstelling

- † Er zijn schrammen, vlekken of gaten in de vloer
- † De voegen van het linoleum of vinyl zijn losgekomen
- 🏠 De vloer is omhoog gekomen of verzakt
- 🏠 Er zijn scheuren ingekomen door verzakking van het gebouw

⌚ Onderhoud

Reinig de vloer elke week met water en een schoonmaakmiddel voor vloeren. Stofzuig tapijten elke week.

⊖ Opgelet

Reinig linoleum nooit met te veel water. Gebruik een aangepast product voor het reinigen van linoleum.

b. Plinten (stenen, houten en plinten in plastic)

Herstelling

- † Één of enkele plinten hangen los door beschadiging of slecht onderhoud
- † Er zijn krassen of barsten in de plinten
- 🏠 Meer dan 10 plinten hangen los door zetting of opstijgend vocht

⌚ Onderhoud

Reinig de plinten om de 6 maanden met een vochtige doek. Vernis of schilder houten plinten om de 5 jaar.



40

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK | ⌚ = onderhoudsfirmas

c. Spiegels

Herstelling

- † Er zijn vlekken op de spiegel
- † De spiegel is gebarsten of gebroken
- † De klemmen om de spiegel te bevestigen zijn weg
- 🏠 De spiegel is versleten

⌚ Onderhoud

Reinig de spiegels elke week met water en een schoonmaakmiddel.

d. (Glas)gordijnen

Herstelling

- † De gordijnen zijn gescheurd
- † De gordijnen kunnen niet open omdat de rail kapot is

⌚ Onderhoud

Was de gordijnen 1 keer per jaar.

⊖ Opgelet

U mag de gordijnen niet ophangen met duimspijkers of nagels.



41

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

VERWARMING

a. Ketel van de centrale verwarming (CV)

Herstelling

- † Er is schade aan de cv-ketel en de onderdelen door vorst
- † Er is schade aan de cv-ketel door een fout van de huurder
- 🏠 Er is een lek bij de cv-ketel
- 🏠 De cv-ketel werkt niet zoals het moet
- 🏠 Er is een lek in een gasleiding vóór de teller: verwittig de netbeheerder (Eandis of Infrac)
- 🏠 Er is een lek in een gasleiding, koppeling of gaskraan achter de teller
- 🏠 Er hangt een gaspeur in de woning: sluit onmiddellijk uw gaskraan af. Verwittig de SHM/het SVK en de netbeheerder (Eandis of Infrac)

⌚ Onderhoud

Voor het onderhoud van de centrale verwarming sluit de SHM/het SVK vaak een onderhoudscontract af. U betaalt hier dan iedere maand een bijdrage voor. U kunt dit nakijken op de 'berekenningsnota'. Die kreeg u als u in uw woning kwam. Kijk bij 'huurlasten'. Staat er 'onderhoudscontract centrale verwarming' tussen? Dan hebt u een onderhoudscontract. Bent u uw berekenningsnota kwijt? Dan kunt u altijd een kopie vragen bij de SHM/het SVK.

De onderhoudsfirmas komen één keer per jaar langs om de centrale verwarming na te zien en te kuisen.

Is er een defect aan uw cv-ketel en hebt u een onderhoudscontract? Verwittig dan de firma die het onderhoud doet. Op de ketel hangt een sticker met de naam en nummer van de onderhoudsfirmas. Vindt u geen sticker? Bel dan naar de SHM/het SVK. Zij weten naar welke onderhoudsfirmas u moet bellen.

Om te weten welke onderhoudscontracten de SHM/het SVK heeft, kijkt u best achteraan in deze brochure. Als het niet duidelijk is of er een onderhoudscontract is, bel dan naar de SHM/het SVK.

41

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

⌚ Onderhoud

Hangt er een gaspeur in uw woning? Draai dan onmiddellijk de gaskraan dicht en verwittig de SHM/het SVK en de netbeheerder (Eandis of Infrac).

⊖ Opgelet

U mag het onderhoud van uw cv-ketel niet zelf doen. Hebt u geen onderhoudscontract voor uw verwarming? Laat dan alleen de vakman van de SHM/het SVK aan uw cv-ketel werken.

b. Radiator

Herstelling

- † De radiator komt los van de muur door er iets zwaar op zetten
- † De kraan of knop van de radiator is los, kapot, weg, draait door, zit vast of lekt
- † De radiator wordt niet warm of blijft warm (ontluchten,...)
- 🏠 De radiator komt los van de muur door scheuren in de muur
- 🏠 De radiator of de kraan van de radiator is erg verouderd en versleten

⌚ Onderhoud

Opgelet: de radiator valt niet onder het onderhoudscontract. Draai de kranen van radiatoren met water elke maand open en dicht. Bescherm de radiatoren tegen vorst en roest door ze steeds droog te houden.

⊖ Opgelet

Hang geen natte kleren of handdoeken te drogen op uw radiator.

c. Vloerverwarming

Herstelling

- † Er is een defect aan de verwarming waar je bij kan
- 🏠 Er is een defect aan de verwarming waar je niet bij kan

⌚ Onderhoud

U mag het onderhoud van uw elektrische vloerverwarming niet zelf doen. Vraag hier altijd een vakman voor.



43

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

d. Thermostaat

- Herstelling**
- † De thermostaat hangt los of is weg
 - † De thermostaat is verouderd en versleten
 - † De batterij van de thermostaat moet vervangen worden
- Ⓢ Onderhoud
- Kan u de thermostaat niet afstellen omdat u er geen boekje van hebt? Neem dan contact op met de SHM/het SVK.
- Ⓢ Opgelet
- De thermostaat valt niet onder het onderhoudscontract.



44

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

b. WC

- Herstelling**
- † De WC-pot of een onderdeel ervan staat los, is kapot of weg
 - † De WC is kapot vanwege vorst
 - † Er is een verstopping door bijvoorbeeld papier, een wc-blokje, olie of vet
 - † Het water in de WC blijft doorlopen door een defect aan de vlotter
 - † De WC-bak vult niet meer (helemaal) met water
 - † Er is een lek bij een waterleiding achter de teller waar je bij kan
 - † Er is een lek bij een waterleiding vóór de teller: verwittig de watermaatschappij (bijvoorbeeld Pldpa of AWW)
 - † Er is een lek bij een waterleiding achter de teller, onder de grond of in de muur
 - † Er is geurhinder bij de WC
 - † De WC is versleten en verouderd
 - † Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis
 - † Het rubber aan de afvoer is verstorven
- Ⓢ Onderhoud
- Reinig de WC elke week.
- Ⓢ Opgelet
- Gooi geen olie, maandverband, tampons, sigarettenpeuken of resten van eten in de WC. Dit kan voor verstopping zorgen.

c. Riolering (=afvoer van vuil water)

- Herstelling**
- † Er is een verstopping door een voorwerp, olie of vet
 - † Er is een lek en/of geurhinder door een zichtbaar gaatje of barst in een afvoerbuis
 - † Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis
 - † Er is geurhinder door een kapot putdeksel
 - † De afvoerbuis is verouderd en versleten
 - † Er is een verzakking door een breuk van een leiding onder de grond

46

SANITAIR

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

a. Lavabo, bad, douche en gootsteen (en bijhorigheden)

- Herstelling**
- † Lavabo, bad, douche of gootsteen staan los, zijn kapot of weg
 - † De stop van lavabo of bad is weg
 - † De stand van de douche, het gordijn van de douche, de spiegel of rekjes staan los, zijn kapot of weg
 - † Er is een verstopping door bijvoorbeeld haren, etensresten, olie of vetten
 - † Er is een lek bij de waterleiding, afvoerbuis of sifon waar je bij kan
 - † Er is waterschade omdat de silicone rondom de lavabo, het bad, de douche of de gootsteen versleten is
 - † Er is geurhinder door een gaatje of barst in een afvoerbuis of sifon
 - † Lavabo, bad, douche of gootsteen zijn verouderd en versleten
 - † Er zit elektriciteit op de kranen, de lavabo, het bad, de douche of de gootsteen
 - † Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door slechte constructie
 - † Er is een lek bij de waterleiding, afvoerbuis of sifon waar je niet bij kan
- Ⓢ Onderhoud
- Reinig en droog het bad en de gootsteen na elk gebruik. Verwijder haren uit de afvoer.
- Reinig de lavabo, het bad, de douche en de gootsteen elke week met de juiste schoonmaakmiddelen. Gebruik nooit bijtende middelen.

TIP ! Giet in de zomer altijd wat water in volledig verdampte sifons.



45

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

d. Kranen

- Herstelling**
- † De kraan of een onderdeel is los, kapot, weg, lekt, zit vast, draait door of is verkalft
 - † Er komt bijna geen water uit de kraan door een vuil zeeffe of een verkalte kraantop
 - † Het kraantje onder de WC of achter de gootsteen zit vast
 - † De kraan is verouderd en versleten
 - † Er komt bijna geen water uit de kraan door verkalte leidingen
- Ⓢ Onderhoud
- Ontkalk de kranen en kraantoppen elk jaar met azijn.
- Draai elk jaar de kleine afsluikraantjes open en dicht.
- TIP !** Is er een defect aan de hoofdkraan of waterteller? Verwittig dan de watermaatschappij.
- Ⓢ Opgelet
- Verbreek nooit het loodje aan de waterteller. U kan hiervoor een boete krijgen.

e. Waterleiding (=toevoer van zuiver water)

- Herstelling**
- † Er is een lek bij een waterleiding waar je bij kan
 - † Er is een lek onder de grond of in de muur

TIPS ! Isoleer de waterleiding in de koude ruimtes. Sluit altijd de hoofdkraan af als u langere tijd weg bent.



47

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

f. Toestellen voor warm water op gas en elektriciteit (= boiler) of doorstroomtoestel (= geiser)

Herstelling

- † Er is schade aan de boiler of onderdelen ervan door vorst
- † Er is schade aan de boiler door een fout van de huurder
- † Er is een lek bij de boiler
- † De boiler werkt niet zoals het moet
- † Het water wordt niet warm
- † Er is een lek in een gasteiding, de koppeling of de gaskraan
- † Er hangt een gasgeur in de woning

Ⓜ Onderhoud

Voor het onderhoud van de boiler sluit de SHM/het SVK vaak een onderhoudscontract af. U betaalt hier dan iedere maand een bijdrage voor. U kunt dit nakijken op de 'berekenningsnota'. Die kreeg u als u in uw woning kwam. Kijk bij 'huurlasten'. Staat er 'onderhoudscontract waterverwarmer' tussen? Dan hebt u een onderhoudscontract. Bent u uw berekeningsnota kwijt? Dan kunt u altijd een kopie aanvragen bij de SHM/het SVK.

De onderhoudsfirmas komt regelmatig langs om de boiler na te zien en te kuisen. Is er een defect aan uw boiler en hebt u een onderhoudscontract? Vervittig dan de firma die het onderhoud doet. Op de boiler hangt een sticker met de naam en het nummer van de onderhoudsfirmas. Vindt u geen sticker? Bel dan naar de SHM/het SVK. Zij weten naar welke onderhoudsfirmas u moet bellen.

Om te weten welke onderhoudscontracten de SHM/het SVK heeft, kijkt u best achteraan in deze brochure. Als het niet duidelijk is of er een onderhoudscontract is, bel dan naar de SHM/het SVK.

48

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

TIPS

Voor de aangewezen temperatuur raadpleegt u de technische fiche van de boiler of de geiser.

Verlucht regelmatig de ruimte waar de boiler of de geiser staat, om CO-vergiftiging te voorkomen.

Hangt er een geur van gas in uw woning? Draai dan onmiddellijk de gaskraan dicht en vervittig de SHM/het SVK en de netbeheerder (Eandis of Infrac).

Ⓜ Opgelet

U mag het onderhoud van het warmwatertoestel van de SHM/het SVK niet zelf doen. U mag alleen de onderhoudsfirmas aan uw geiser of boiler laten werken. Hebt u geen onderhoudscontract? Laat dan een vakman komen voor de herstelling.



49

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

METSEWERK

a. Dorpels, tabletten en vensterbanken

Herstelling

- † Er is schade door stoten of overbelasting
- † Er zit(ten) vuil, mos, ringen of vlekken op de dorpels en/of tabletten door slecht onderhoud
- † De dorpel komt lost of is gebroken
- † De dorpels of tabletten zijn verouderd en versleten

Ⓜ Onderhoud

Schuur de dorpels en tabletten aan de buitenzijde elk jaar met water en een schuurmiddel.

Ⓜ Opgelet

Gebruik nooit bijtende producten op dorpels en tabletten. U mag niet in dorpels en tabletten boren, schroeven, zagen of er een nagel in slaan. U mag dorpels en tabletten niet schilderen.

b. (Bepelstaren van binnen) muren en plafond

Herstelling

- † Er is schade aan de bepleistering
- † Er is schimmel op de muur door condens (vocht)
- † Er zijn putten in het plafond door stoten
- † Het pleisterwerk van het plafond valt naar beneden
- † De bepleistering valt van de muur
- † Er is vochtschade door opstijgend vocht
- † Er sijpelt water door het plafond door een lek in het plat dak
- † Er zijn barsten of scheuren in het plafond door zetting van het gebouw

Ⓜ Onderhoud

Reinig het plafond elk jaar met water en een schoonmaakmiddel. Gyproc wanden met een primer of een laag verf behandelen alvorens te behangen.

Ⓜ Opgelet

U mag het plafond en de muren niet bekleden met behang in glasweefsel (=tasso) of platen in piepschuim (=isomo). U mag het plafond wel schilderen of behangen. U mag zelf geen verlaagd plafond plaatsen of laten plaatsen.

50

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder † = de SHM/het SVK

c. Kelder

Herstelling

- † Er staat water in de kelder omdat hij niet waterdicht is

Ⓜ Onderhoud

Veeg de kelder om de 6 maanden.

Ⓜ Opgelet

U mag geen gaten maken in de keldermuren, ook niet om rekken te bevestigen.

d. Muurtegels

Herstelling

- † Enkele muurtegels zijn gebarsten of gebroken door er tegen te stoten
- † Er zijn vlekken op de muurtegels
- † Er is waterschade omdat er muurtegels ontbreken
- † De muurtegels komen los door zetting van het gebouw

Ⓜ Onderhoud

Poets de tegels elke week.

Ⓜ Opgelet

Gebruik het bad niet als douche als uw muurtegels niet tot aan het plafond komen. U mag geen gaten boren in de tegels. U mag de tegels niet schilderen of behangen.

e. Gevel

Herstelling

- † Alle herstellingen

Ⓜ Onderhoud

Het onderhoud van de gevel doet de SHM/het SVK steeds zelf.

Ⓜ Opgelet

U mag geen gaten kappen of boren in de gevel. U mag geen bloembakken of houten latten vastmaken aan de gevel. U mag de gevel niet zelf schilderen.



51

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

f. Balkon en traliewerk

- Herstelling
 † De onderdelen van de leuning of de tralies zijn los, kapot of weg door fout van de huurder
 † Er zijn stukken beton of tegels losgekomen of gebarsten
 🏠 Traliewerk is versleten of verouderd

🕒 **Onderhoud**
 Reinig jaarlijks de leuningen en het traliewerk van elk balkon.



Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

c. Lichtpunten en lampenhouders

- Herstelling
 † De lamp is stuk
 † De lampenhouders zijn los, kapot of weg

🕒 **Onderhoud**
 Reinig de lampenhouders om de 6 maanden zowel aan de binnenzijde als buitenzijde met een licht vochtige doek.

🚫 **Opgelet**
 U mag de wachtdraden niet afknippen. Dit zijn de elektrische draden die uit het plafond komen.

d. Zekeringkast/elektrische leidingen

- Herstelling
 † De elektrische leiding is beschadigd
 † De zekering is defect of gesmolten
 † Het deurtje van de zekeringkast is los, kapot of weg
 🏠 De hoofdschakelaar van de zekeringkast is kapot
 🏠 De verliesstroomschakelaar is kapot
 🏠 Er zit verlies op de elektrische leidingen

🕒 **Onderhoud**
 Reinig de zekeringkast 1 keer per jaar met een droge doek. Vervang een defecte zekering altijd door dezelfde soort zekering. Het aantal ampères moet altijd hetzelfde zijn als wat er vroeger inzat. Indien de differentiaal schakelaar (een klein doosje van +/- 7cm op 5cm dat staat op het elektrisch bord en dat zowel de verlichting als de stopcontacten uitschakelt) uitvalt, moet de fout in eerste instantie in de aangesloten elektrische toestellen gezocht worden.

🚫 **Opgelet**
 U mag een defecte zekering niet 'overbruggen'. U mag er dus geen 'koperdraadje' insteken om ze toch te gebruiken.



ELECTRICITEIT

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

a. Schakelaar van het licht

- Herstelling
 † De schakelaar is los, kapot of weg
 † De schakelaar werkt niet door een defect in de schakelaar of in een bereikbare leiding
 🏠 De schakelaar is verouderd en versleten
 🏠 De schakelaar werkt niet door een defect aan een onbereikbare leiding in de muur

🕒 **Onderhoud**
 Reinig de schakelaar om de 6 maanden met een licht vochtige doek.

🚫 **Opgelet**
 Schilder **NOOT** de schakelaars.

b. Stopcontact

- Herstelling
 † Het stopcontact is los, kapot of weg
 † Het stopcontact werkt niet door een defect in het stopcontact of in een bereikbare leiding
 🏠 Het stopcontact is verouderd en versleten
 🏠 Het stopcontact werkt niet door een defect aan een onbereikbare leiding in de muur

🕒 **Onderhoud**
 Reinig stopcontacten om de 6 maanden met een droge doek.

🚫 **Opgelet**
 Schilder **NOOT** de stopcontacten. Het is verboden om bijkomende stopcontacten te plaatsen of bestaande stopcontacten te verwijderen.



Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

e. Deurbel / Parlofoon / videofoon

- Herstelling
 † De deurbel / parlofoon / videofoon is los, kapot of weg

🕒 **Onderhoud**
 Reinig de snoeren en de drukknoppen om de 6 maanden met een licht vochtige doek.

f. Telefoon en TV

- Herstelling
 De telefoon werkt niet: verwittig de telefoonmaatschappij
 De aansluiting voor de tv werkt niet: verwittig uw tv-distributiemaatschappij

🕒 **Onderhoud**
 Schakel uw tv-toestel helemaal uit als u het niet gebruikt. Doe ook het lampje van de tv uit. Zo spaart u energie.

g. Toestellen van de keuken (=dampkap, koelkast en fornuis) die eigendom van de SHM/het SVK zijn

- Herstelling
 † Het lampje van een toestel is stuk
 † De knoppen of de leidingen zijn los, kapot of weg
 † Het keukentestel hangt los
 🏠 Het keukentestel is verouderd en versleten

🕒 **Onderhoud**
 Maak het fornuis en de dampkap schoon na elk gebruik. Vervang de filter van de dampkap om de 6 maanden. Reinig de koelkast om de 4 weken aan de binnenzijde met water en een passend schoonmaakmiddel.

🚫 **Opgelet**
 Het is verboden de koelkast of diepvries aan te sluiten op een verdeeldoos. Deze moeten altijd rechtstreeks in het stopcontact aangesloten worden. Het gebruik van gasflessen is verboden.

TIP ! Schakel de toestellen in de keuken helemaal uit na gebruik. Laat ook het lampje van het toestel niet branden. Zo spaart u energie.



Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

h. Elektrische regenwaterpomp

Herstelling

- † Er komt bijna geen water uit de pomp, omdat de put leeg is
- † De filter van de regenwaterpomp is vuil en moet gereinigd worden
- 🏠 De 'automatische veiligheid' van de pomp is stuk. Deze veiligheid zorgt ervoor dat de pomp niet blijft draaien wanneer de regenwaterput leeg is
- 🏠 De 'terugslagklep aan de pomp' is stuk. Deze klep zorgt ervoor dat het water niet terug naar de regenwaterput loopt wanneer de pomp niet gebruikt wordt
- 🏠 De regenwaterpomp is verouderd en versleten

🔧 **Onderhoud**
Reinig de buitenkant van de regenwaterpomp elk jaar met een droge doek.

i. Tellers en meters

Herstelling

- † Het lood voor de verzegeling is weg: verwittig de netwerkbeheerder (Eandis of Infrac)
- 🏠 Er is een lek in de gasleiding of waterleiding achter de teller
- 🏠 Er is een lek in de gasleiding of waterleiding vóór de teller: verwittig de netbeheerder (Eandis of Infrac).
- 🏠 De teller, de hoofdkraan of de hoofdschakelaar is stuk of zit vast: verwittig de netbeheerder (Eandis of Infrac).

🔧 **Onderhoud**
Bescherm de watertellers met een isolatiemat tegen de vorst.
Draai de gaskraan en waterkraan dicht en schakel de hoofdschakelaar van de elektriciteit uit als u voor lange tijd afwezig bent.
Is het lood voor de verzegeling van de teller of meter weg? Verwittig dan altijd de netbeheerder.



56 🏠

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

c. Dakgoten en afvoerpijpen

Herstelling

- † Er is schade aan de regenpijp door een fout van de huurder
- † De dakgoot loopt over omdat ze verstopt is, voor zover ze bereikbaar is met een ladder
- 🏠 De dakgoot lekt omdat ze verouderd en versleten is
- 🏠 De dakgoot lekt, omdat er een gat in zit
- 🏠 Er zit een gat in de regenpijp
- 🏠 De regenpijp komt los van de muur
- 🏠 De dakgoot loopt over door een verkeerde helling
- 🏠 De dakgoot van het appartement loopt over en is niet bereikbaar met een ladder
- 🏠 De bekleding van de dakgoot hangt los of is er afgevalen
- 🏠 Er is een probleem met de dakgoot van een gebouw waar meerdere huurders in wonen (appartement)

🔧 **Onderhoud**
Reinig de dakgoot 2 maal per jaar, liefst in december en in april.
Wacht tot de dakgoot droog is en veeg het droge vuil op een vuilbak.



58 🏠

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

DAKWERKEN

a. Dak

Herstelling

- † De isolatie van het dak die zichtbaar is op de zolder is los, kapot of weg
- 🏠 De dakpannen zijn los, kapot of weg
- 🏠 De isolatie is beschadigd door waterinfiltratie
- 🏠 Het regent binnen

🔧 **Onderhoud**
Moet uw dak hersteld worden? Verwittig dan altijd de SHM/het SVK

⚠ **Opgelet**
U mag niet op uw dak lopen, ook niet op een plat dak.
U mag het onderhoud van uw dak nooit zelf doen.

b. Schoorsteen

Herstelling

- † De schoorsteen trekt niet meer:
- † Als u geen attest kunt voorleggen dat de schoorsteen werd gereinigd in het laatste jaar
- 🏠 Als u een attest kunt voorleggen dat de schoorsteen werd gereinigd in het laatste jaar
- 🏠 Het voegwerk is uit de schoorsteen gevallen
- 🏠 De schoorsteen is gebarsten
- 🏠 De schoorsteen staat scheef door ouderdom
- 🏠 Er zijn stenen van de schoorsteen kapot of los

🔧 **Onderhoud**
Gebruikt u uw schoorsteen? Laat hem dan elk jaar reinigen door een erkende schoorsteenveger.
Vraag een attest (=bewijs) dat de schoorsteen is geveegd aan de schoorsteenveger. Schoorstenen waarop toestellen op gas zijn aangesloten, moeten om de 5 jaar gereinigd worden.

⚠ **Opgelet**
Alle schoorstenen moeten ook gereinigd worden als u de woning verlaat. Ook als u ze niet heeft gebruikt.

57 🏠

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder | 🏠 = de SHM/het SVK

RONDOM DE WONING

a. Ventilatie en roosters voor verluchting (= roosters aan keldergaten, rioolroosters)

Herstelling

- † Het rooster is los, kapot of weg
- 🏠 Het rooster is verroest en verouderd

🔧 **Onderhoud**
Hou de ventilatie en de roosters voor de verluchting altijd open, tenzij bij storm of grote koude.

b. Brievenbus

Herstelling

- † De brievenbus staat scheef
- † De brievenbus, de klep of het deurtje zijn los, kapot of weg
- † De sleutel is weg
- 🏠 De brievenbus is verouderd, versleten of verroest

🔧 **Onderhoud**
Smeer het slot en de scharnieren van de klep en het deurtje om de 6 maanden in met smeolie.
Behandel metalen brievenbussen om de 5 jaar met anti-roest verf.

c. Oprit, paden en terras

Herstelling

- † Er zijn vlekken van olie of dergelijke op de tegels
- 🏠 De tegels zijn los, kapot of liggen scheef door een bouwkundige fout
- 🏠 De tegels zijn beschadigd door ouderdom of slijtage
- 🏠 De helling ligt verkeerd waardoor het water de verkeerde kant opstroomt
- 🏠 Het voegwerk komt los

🔧 **Onderhoud**
Schoor opritten en paden om de 6 maanden.
Zijn er olie- of vetvlekken op uw oprit of terras? In de doe-het-zelf zaak vindt u producten om deze vlekken te verwijderen.

59 🏠

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder, † = de SHM/het SVK

d. Tuinhuis en carport (eigendom van de SHM/het SVK)

Herstelling
† De klink van het tuinhuis is kapot door verkeerd gebruik
† De dakplaten van het tuinhuis of carport komen los
† Het houtwerk is rot

⓪ Onderhoud
Verlucht het tuinhuis en reinig de vloer om de 6 maanden.
Poets het tuinhuis minstens 1 maal per jaar grondig.

e. Putten

Herstelling
† Er is een verstopping door een voorwerp, door olie of door vet
† Het regenwater is vuil door een verstopping
† Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis
† Er is geurhinder door een kapot putdeksel
† Er is een verzakking van een leiding onder de grond
† Vuil water loopt terug in de put door een fout in de constructie

⓪ Onderhoud
Laat uw beerput regelmatig ruimen, om verstopping te vermijden.
Laat uw regenput om de 4 à 5 jaar reinigen.

⊖ Opgelet
Spoel geen bacteriedodende producten (zeep, detergent, desinfecterende middelen en antibiotica) en voorwerpen (luiers, maandverband, vochtige doekjes, tampons of condooms) door het toilet.

f. Tuin

⓪ Onderhoud
Verwijder het onkruid en maai het gras om de 2 weken in de zomer en lente.
Snoei struiken, planten en hagen elk jaar. Hou de haag lager dan 1.80 meter.
Plant uw planten en bomen (laagstammen) minstens een halve meter van de afsluiting.
Begraaf of verzamel geen afval in uw tuin.
U mag geen caravan of auto in uw voor- of achtertuin parkeren.

⊖ Opgelet
Heeft u last van overdreven wateroverlast in uw tuin? Verwittig dan de SHM/het SVK.

60

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder, † = de SHM/het SVK

g. (Draad)afsluitingen en tuinpoortje

Herstelling
† De afsluitdraad staat scheef, is los, kapot of weg
† De betonplaten zijn los, kapot of weg
† De betonnen afsluitpalen zijn verouderd en versleten. Het beton is rot.
† De metalen afsluitpalen zijn verouderd of verroest

⓪ Onderhoud
Smeer de scharnieren van het tuinpoortje minstens om de 6 maanden in met smeerole.
Span een losse draad regelmatig aan als er een spanner is.

⊖ Opgelet
Hang geen voorwerpen (zoals rieten matten) aan de afsluitdraad.
Haal nooit een afsluiting tussen 2 woningen weg.



61

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder, † = de SHM/het SVK

GEWENSCHAPPELIJKE DELEN EN GEWENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN HET APPARTEMENT

a. Onderhoud

Betaalt u voor het onderhoud van de 'gemeenschappelijke delen' van uw appartementen? Dit is de gemeenschappelijke gang en traphal. Dan zorgt de SHM/het SVK voor een poetsvrouw. U betaalt daar elke maand een voorschot voor. Na ongeveer een jaar vergelijkt de SHM/het SVK de werkelijke kosten met de voorschotten. Nadien krijgen alle huurders van het appartementsgebouw een afrekening.

Betaalt u niets voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen? Dan moet u met uw medebewoners een beurtrol afspreken voor het poetsen.

b. Schade

Schade aan de gemeenschappelijke delen wordt betaald door alle huurders. Meld schade in de gemeenschappelijke delen tijdig aan de SHM/het SVK. Op het einde van het jaar maakt de SHM/het SVK een afrekening van de kosten van de gemeenschappelijke delen.

c. Lift

Onderhoud
† De liften worden om de 3 maanden gekeurd. De SHM/het SVK zorgt er ook voor dat de lift om de 10 jaar wordt getest.
Bij defect zorgt de SHM/het SVK voor herstelling.

⊖ Opgelet
Gebruik de lift NIET om te verhuizen. Schade in de lift is immers ten laste van de huurder.

62

Wie moet de herstelling doen? † = de huurder, † = de SHM/het SVK

d. Centraal afzuigsysteem

Herstelling
† Is er een probleem met de centrale afzuigsystemen in het appartement?
† Probeer nooit zelf de herstelling te doen maar neem contact op met de SHM/het SVK.
† Herstelling is ten laste van de SHM/het SVK.

e. Koepels

⊖ Opgelet
Open nooit de veiligheidskoepels in de gemeenschappelijke delen.

f. Fietsenberghokje

Schade die niet veroorzaakt is door de huurder is ten laste van de SHM/het SVK.

63



Onderhoudslijstje voor de woning

Elke week

- Reinig de vloeren met water en een schoonmaakmiddel voor vloeren.
- Stofzuig de tapijten.
- Reinig de spiegels met water en een niet schurend schoonmaakmiddel.
- Reinig de lavabo, bad, douche en gootsteen met water en een gepast schoonmaakmiddel.
- Reinig de WC.
- Poets de tegels in de keuken en de badkamer met water en een gepast schoonmaakmiddel.

Om de 2 weken

- Stof de trap af of reinig hem met een zacht schoonmaakmiddel.
- Maai het gras en verwijder onkruid in de tuin.

Elke maand

- Poets de ramen.
- Draai de radiatorkranen open en dicht.
- Reinig de koelkast aan de binnenzijde met water en een gepast schoonmaakmiddel.

Om de 2 maanden

- Poets de kasten en de legplanken met een vochtige doek.

Om de 6 maanden

- Smeer de scharnieren van kasten, deuren en ramen in met smeerolie.
- Schuur opritten en paden.
- Was binnendeuren en buitendeuren af met een licht vochtige doek.
- Poets het glas en het houtwerk van de dakvlakramen.
- Was de garagepoort af met water en een schoonmaakmiddel.
- Smeer de assen van de rolletjes in de geleider van de garagepoort in met smeerolie.
- Veeg de kelder.
- Reinig de plinten met een vochtige doek.
- Reinig de schakelaars met een licht vochtige doek.
- Reinig de stopcontacten met een licht vochtige doek.
- Reinig de houders van de lampen aan de binnenzijde en buitenzijde met een licht vochtige doek.
- Reinig snoeren en drukknoppen van de bellen met een licht vochtige doek.
- Vervang de filter van de dampkap.
- Reinig de dakgoten, liefst in december en in april. Wacht tot de goot droog is en verwijder de bladeren met een vuilblik.
- Ventileer het tuinhuis en veeg de vloer met een harde borstel.

64

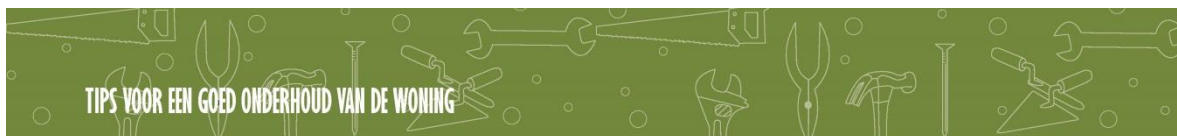
Elk jaar

| Jaar: | 20.. | 20.. | 20.. | |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ontlucht de radiator. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Laat uw boiler jaarlijks nakijken. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reinig dorpels, tabletten en vensterbanken met water en een schuurmiddel. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Maak de afvoergaatjes van de ramen vrij. <small>Gebruik hiervoor eventueel een breinaald.</small> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Poets de buitenkant van de rolluiken met water. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reinig de lamellen van het zonnescherm met een licht vochtige doek. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reinig het plafond met water en een schoonmaakmiddel. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Was de gordijnen. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ontkalk de kranen en kraantoppen met azijn. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Draai kleine afsluitkraantjes aan de WC en de lavabo's open en dicht. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reinig de buitenkant van de regenwaterpomp met een vochtige doek. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reinig de zekeringskast met een droge doek. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reinig de leuning en het traliewerk van de balkons met water. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Poets het tuinhuis met water. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Snoei struiken, planten en hagen. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Laat de beerput leegtrekken. |

Om de 5 jaar

| Jaar: | 20.. | 20.. | 20.. | |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Schilder de binnendeuren en de binnenzijde van de buitendeuren. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vernis of schilder de houten plinten. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Behandel de brievenbus met een antioestmiddel. |

65



TIPS VOOR EEN GOED ONDERHOUD VAN DE WONING

Lees mij en voorkom zo onnodige herstellingen ...

Ramen, deuren en poorten

- De SHM/het SVK zal regelmatig het buitenschrijnwerk en de metalen garagepoorten schilderen en onderhouden.
- Laat van de sleutels van de voordeur, de achterdeur, de garage deur en de brievenbus een reservesleutel maken.
- Woont u in een appartement en bent u de sleutel van de voordeur kwijt? Verwittig dan de SHM/het SVK.

Elektriciteit

- Is het elektronisch zonnescherm kapot? Laat het herstellen door een vakman.
- Vervang een defecte zekering altijd door eenzelfde soort zekering. Het aantal ampères moet altijd hetzelfde zijn als wat er vroeger inzat.
- Schakel uw TV-toestel of andere toestellen uit als u ze niet meer gebruikt. Zorg er dus voor dat het lichtje van uw toestellen niet meer brandt. Zo bespaart u heel wat energie.
- Is het lood voor de verzegeling van de tellers en meters weg? Verwittig dan altijd de netbeheerder (Eandis of Infrac).

Verwarming en verluchting

- Kan u de thermostaat niet afstellen, omdat u er geen boekje van hebt? Verwittig dan de SHM/het SVK.
- Laat uw woning nooit afkoelen tot onder de 10 graden. Zet dus nooit 's nachts de thermostaat onder de 10 graden. Dat bespaart u heel wat energie.
- Stel uw boiler nooit in op meer dan 60 graden.
- Verlucht regelmatig de ruimte waar de boiler staat om CO-vergiftiging te voorkomen.
- Hangt er een gasgeur in uw woning? Draai dan onmiddellijk de gaskraan dicht en verwittig de SHM/het SVK en de netbeheerder (Eandis of Infrac).
- Verlucht uw woning regelmatig. Zo voorkomt u condens (=vocht op de ramen).

66

Sanitair

- Giet in de zomer altijd wat water in volledig verdampde sifons.
- Is er een defect aan de hoofdkraan of de waterteller? Verwittig dan de watermaatschappij.
- Sluit altijd de hoofdkraan van de waterleiding af als u voor lange tijd afwezig bent.

Buiten de woning

- Moet uw dak hersteld worden? Verwittig dan altijd de SHM/het SVK.
- Zijn er olievlekken op uw terras of oprit? In de doe-het-zelf-zaak vindt u producten om deze vlekken te verwijderen.
- Hebt u last van overdroven wateroverlast in uw tuin? Verwittig dan de SHM/het SVK.

Varia

- Woont u in een appartement? Betaalt u niets voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen? Voorzie dan een beurtrol met de andere appartementsbewoners voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen.
- Reinig linoleum nooit met teveel water. Gebruik een aangepast product voor het reinigen van linoleum.

67



**BOUWEN AAN
VLAAMS-BRABANT**
PROVINCIE VLAAMS  BRABANT

Bijlage 2: Onderhoudslijst huurder/eigenaar-verhuurder



Volgend schema bied je een overzicht voor wie welke onderhoudskosten zijn (Bron; Kluwer huurzakboekje).

Deze lijst omvat niet alle mogelijke situaties. Ze werd op grond van de wet, rechtspraak en gebruiken opgesteld. De gebruiken verschillen vaak van streek tot streek.

| | Huurder | Verhuurder |
|--|--|---|
| 1. Antennes | <ul style="list-style-type: none">• gewoon onderhoud, behalve wanneer het een gemeenschappelijke antenne is die dient voor verscheidene huurders | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden als het een gemeenschappelijke antenne is voor verscheidene huurders• herstellen |
| 2. Bomen | <ul style="list-style-type: none">• periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde | |
| 3. Liften | <ul style="list-style-type: none">• onderhoud | <ul style="list-style-type: none">• herstellen |
| 4. Haard | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden en herstellen• scheuren en afgebroken stukken bijwerken; tegels die van de warmte gebarsten zijn vervangen (art. 1754 BW) | |
| 5. Bad | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen) | <ul style="list-style-type: none">• herstellen• vervangen indien versleten |
| 6. Balatum e.d. | <ul style="list-style-type: none">• scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen | <ul style="list-style-type: none">• normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag.• herstellen |
| 7. Balkons | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen | <ul style="list-style-type: none">• onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen• de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen |
| 8. Waterbekkens (leidingen, fonteinen) | <ul style="list-style-type: none">• niet-vorstvrije leidingen ledigen of voor de winter vorstvrij maken; de schade herstellen die het gevolg is van de vorst | <ul style="list-style-type: none">• leidingen herstellen die wegens een constructiefout niet konden worden geleidigd of vorstvrij gemaakt |

| | | |
|--|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ● herstellen, o.m. lekken |
| 9. Water warmer, expansie vat | <ul style="list-style-type: none"> ● in goede staat onderhouden: ● kranenwerk onderhouden ● toezien op regelings - en afsluitings-kranen | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden ● herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest ● collectief expansievat onderhouden |
| 10. Houtwerk | <ul style="list-style-type: none"> ● gewoon onderhoud: ● plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten ● leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden | <ul style="list-style-type: none"> ● gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen b.v.: ● parketvloer die loskomt omdat hij slecht gelegd is ● hout dat krom trekt door de slechte kwaliteit ● plinten, vloerlijsten en deurstijlen herstellen en vervangen |
| 11. Brievenbus | <ul style="list-style-type: none"> ● - indien uitsluitend voor hem : <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden ● hengsels en sloten herstellen ● sleutels vervangen bij verlies | <ul style="list-style-type: none"> ● plaatsen en voorzien van hengsels, sloten en sleutels |
| 12. Kelders | <ul style="list-style-type: none"> ● bij einde huur ledigen en reinigen | <ul style="list-style-type: none"> ● herstellen |
| 13. Kozijnen en raamwerk | <ul style="list-style-type: none"> ● kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen (art.1754 BW) ● scheuren, schrammen en barsten bijwerken | <ul style="list-style-type: none"> ● schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering |
| 14. Scharnieren | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden vastschroeven als ze loskomen ● oliën (art.1754 BW) | <ul style="list-style-type: none"> ● herstellen o.m. ten gevolge van slijtage |
| 15. Stortbakken W.C. | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden (uitz. zie verhuurder) ● vrijwaren tegen vorst ● ketting en handvat herstellen en vervangen | <ul style="list-style-type: none"> ● moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (b.v. vlotter) ● lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen |
| 16. Centrale verwarming | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden ● 1 x per jaar laten reinigen (wettelijk verplicht) ● stalen ketel laten invetten om te beschermen tegen roest ● radiatoren ontluchten ● expansievat beschermen tegen vorst ● indien appartement: individuele delen onderhouden en vervangen | <ul style="list-style-type: none"> ● de ketel vervangen ● herstellen b.v. het rooster of de brander ● indien appartement: collectieve installaties onderhouden, herstellen en vervangen |
| 17. Bad, warmer, warmwater verdeler. | <ul style="list-style-type: none"> ● gemakkelijk bereikbare onderdelen onderhouden ● ontkalken gasmonden en kranen reinigen ● water warmer regelen | <ul style="list-style-type: none"> ● de bijzonderste onderdelen herstellen b.v. distilleerbuis |
| 18. Schouwen | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden langs de buitenkant (haarden, haardplaten, schouwstijlen) ● schoorsteenmantels onderhouden (art.1754 BW) | <ul style="list-style-type: none"> ● de rookkanalen herstellen, zelfs indien volgens overeenkomst de huurder de onderhouds-herstellingen moet uitvoeren |
| 19. Kroonlijsten, dakgoten, afvoerpijpen | <ul style="list-style-type: none"> ● ervoor zorgen dat ze niet verstopten door ophoping van de dode bladeren en verhuurder op de hoogte brengen van nodige herstellingswerken door verstopping of lekken | <ul style="list-style-type: none"> ● kroonlijsten en goten herstellen dakgoten en afvoerpijpen herstellen of vervangen als ze door toeval of ouderdom |

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> de gemakkelijk toegankelijke goten en platte daken reinigen | <ul style="list-style-type: none"> beschadigd werden of loskwamen niet gemakkelijk toegankelijke dakgoten onderhouden en reinigen |
| 20. Regen, waterput | | <ul style="list-style-type: none"> ruimen onderhouden herstellen en reinigen (art.1756 BW) |
| 21. Sleutels | <ul style="list-style-type: none"> teruggeven | <ul style="list-style-type: none"> leveren in voldoende aantal |
| 22. Nagels, schroeven, muurhaken | <ul style="list-style-type: none"> nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen | |
| 23. Vensters, ramen. | <ul style="list-style-type: none"> ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven gebroken of verloren gedane gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden) de vensters reinigen sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en /of verluchten | <ul style="list-style-type: none"> buitenonderhoud herstellen (grove schade) |
| 24. Leder (bekleding) | <ul style="list-style-type: none"> zeer zorgvuldig onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> schade door uitzetten of loskomen onderlaag herstellen |
| 25. Tegels | <ul style="list-style-type: none"> vervangen indien slechts enkele werden gebroken (art.1754 BW.) schade door abnormale schokken of belasting herstellen | <ul style="list-style-type: none"> schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen ernstige schade herstellen (art.1754 BW.) |
| 26. Verhuis | <ul style="list-style-type: none"> schade veroorzaakt door verhuizers herstellen | |
| 27. Ontsmetting | <ul style="list-style-type: none"> besmettelijke ziekte wandluizen of ander ongedierte | <ul style="list-style-type: none"> indien nodig door verborgen gebreken (art. 1754 BW) |
| 28. Aflopen en riolering | <ul style="list-style-type: none"> ervoor zorgen dat ze niet verstopen | <ul style="list-style-type: none"> onderhouden herstellen |
| 29. Elektrische installatie | <ul style="list-style-type: none"> onderhouden en kleine schade herstellen niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage gesmolten smeltstoppen vervangen | <ul style="list-style-type: none"> leveren in goede, bruikbare staat versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar (art.1721 BW) onvoldoende sterkteverstand |
| 30. Bepleistering | <ul style="list-style-type: none"> schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen tot op 1 meter hoogte (art.1754 BW) | <ul style="list-style-type: none"> schade door water insijpeling langs dak of dakgoot herstellen tenzij verergerd omdat de huurder de verhuurder niet tijdig waarschuwde slijtage |

| | | |
|---|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • boven 1 meter hoogte |
| 31. Trappen | <ul style="list-style-type: none"> • onderhouden met gepaste producten | <ul style="list-style-type: none"> • normale slijtage van handleuning en loopvlak • de bekleding van de trap vernieuwen • schade aan trappen herstellen (b.v. losgekomen leuning en balusters) |
| 32. Gootstenen | <ul style="list-style-type: none"> • onderhouden met gepaste producten • sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken • de afvoerbuï doorspoelen • verstoppingen verhelpen • rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> • herstellen, eventueel vervangen • afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven • rooster en tegels vervangen |
| 33. Gevels | | <ul style="list-style-type: none"> • buitengevel |
| 34. Afsluitingen | <ul style="list-style-type: none"> • onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting | <ul style="list-style-type: none"> • vervangen • herstellen (grove schade) |
| 35. Fornuizen | <ul style="list-style-type: none"> • de fornuizen, de vloer waar de as op valt, de kolenemmer en de pook onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> • groot onderhoud |
| 36. Gas | <ul style="list-style-type: none"> • branders en kranen onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> • alle herstellingen uitvoeren • de leidingen onderhouden |
| 37. Spiegel, spiegelruiten | <ul style="list-style-type: none"> • wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) • afsplintering | <ul style="list-style-type: none"> • slijtage van het verfoeliesel |
| 38. Deurhengsel steun. | <ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • smeren en reinigen • loskomen verhinderen (art.1754 BW) | <ul style="list-style-type: none"> • vervangen |
| 39. Traliewerk | <ul style="list-style-type: none"> • kelderluik dat dikwijls door huurder wordt gebruikt • sloten, rails, assen e.d. onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> • groot onderhoud • staven vervangen |
| 40. Opschriften, publiciteit, uithangbord | <ul style="list-style-type: none"> • verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is: de schade vergoeden • gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen | |
| 41. Tuinen en hagen | <ul style="list-style-type: none"> • de tuin onderhouden (o.m. bomen en struiken snoeien, het grasperk maaien en besproeien, de tuinpaden reinigen, bloemen en planten onderhouden) • voorkomen dat waterbekkens, fonteinen, leidingen e.d. bevriezen • de tuin achterlaten in goede staat naargelang het seizoen • hagen scheren • de huurder heeft recht op het fruit van de bomen | <ul style="list-style-type: none"> • als een haag volledig moet vervangen is dat op kosten van de verhuurder |
| 42. Linoleum, vinyl, | <ul style="list-style-type: none"> • scheuren, schrammen • sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken • het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage | <ul style="list-style-type: none"> • gewone slijtage • vervangen |
| 43. Marmer | <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig onderhouden met aangepaste producten • de buitenbekleding reinigen en in | <ul style="list-style-type: none"> • - schade herstellen afkomstig van: <ul style="list-style-type: none"> • bewegingen van het |

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| | <p>glans zetten indien ze toegankelijk zijn: dit moet periodiek worden gedaan</p> <ul style="list-style-type: none"> ● wassen en oppoetsen ● schade herstellen van ernstig misbruik of doordat er gaten in geboord of dingen in werden vast gemetseld zonder de toestemming van de verhuurder | <p>gebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> ● gebrekkige plaatsing ● minderwaardig materiaal |
| 44. Poetsen | <ul style="list-style-type: none"> ● lokale regelmatig schoonmaken ● geen rommel of afval achterlaten ● schade van bijtende of zuurhoudende reinigingsproducten herstellen | |
| 45. Behang | <ul style="list-style-type: none"> ● in principe is na 9 jaar een behang versleten (de termijn kan langer of korter zijn naargelang van het geval) de huurder is niet verplicht het te vernieuwen ● als het behang versleten of verkleurd is, is de huurder niet verantwoordelijk voor het kleurverschil door meubels of lijsten ● als er zonneblinden zijn, moet de huurder ze gebruiken om verkleuring van het papier te vermijden ● papier dat beschreven of vuil is, moet worden vervangen ● scheuren ● inktvlekken | <ul style="list-style-type: none"> ● - de verhuurder vernieuwt het behang maar: <ul style="list-style-type: none"> ● hij kan een tegemoetkoming opleggen voor de kosten van nieuw papier aan de huurder, als die zelf behangen heeft en 'onredelijke' kleuren heeft gekozen ● niet de volledige door de huurder nieuw behangen stukken ● niet de vochtplekken door de fout van de huurder ontstaan |
| 46. Parket | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden met geschikte producten ● plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder ● sporen van <ul style="list-style-type: none"> ● zeer zware meubels, niet van gewone meubels ● naaldhakken | <ul style="list-style-type: none"> ● slijtage door normaal gebruik |
| 47. Bevloering | <ul style="list-style-type: none"> ● vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn (art. 1754 BW) ● onderhouden met geschikte producten ● onuitwisbare plekken vergoeden | <ul style="list-style-type: none"> ● schade herstellen over grotere oppervlakten (art. 1754 BW) |
| 48. Schilderwerk A. Binnen | <ul style="list-style-type: none"> ● in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval) ● herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk) ● schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten ● indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben ● wassen, retoucheren en, indien nodig, | <ul style="list-style-type: none"> ● normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d. |

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> vetafzetting verwijderen na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten | |
| B. Buiten | <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> ten laste van de verhuurder |
| 49. Plafonds | <ul style="list-style-type: none"> wassen in keuken, badkamer en trappenhuis herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> de overeenkomst dat bepaalt er schade is door abnormale gebruik (b.v. dampschade door slecht geventileerde keuken) gaten van nagels en haken dicht en retoucheren | <ul style="list-style-type: none"> vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> slijtage barsten en scheuren instorting constructiefout |
| 50. Plankenvloeren (zie parket) | <ul style="list-style-type: none"> onderhouden en herstellen (kleine schade) als de huurder linoleum legt en bij zijn vertrek wegneemt, moet hij de plankenvloer herstellen | <ul style="list-style-type: none"> herstellen vernieuwen na slijtage van de verlaag |
| 51. Loodgieterij en sanitaire apparaten | <ul style="list-style-type: none"> schade herstellen door nalatigheid kalksteenafzetting verwijderen leidingen ledigen om ze tegen vorst te beschermen ontkalkinginstallatie onderhouden oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen verstopping van de afvoerbuis verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik | <ul style="list-style-type: none"> vlotter van de stortbak spiraalbuis van de water warmer versleten kranen vervangen slijtage van sanitair buisen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren |
| 52. Deuren | <ul style="list-style-type: none"> hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt schade door plaatsing van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW) | <ul style="list-style-type: none"> schade herstellen vervangen door slijtage of ouderdom |
| 53. Bloempotten | <ul style="list-style-type: none"> schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild | |
| 54. Putten | <ul style="list-style-type: none"> putrand herstellen riemschijven, ijzeren handvatten onderhouden touwen en kettingen, riemschijven en emmers vervangen | <ul style="list-style-type: none"> putten ruimen (art.1756 BW) schade door ouderdom of toeval herstellen |
| 55. Schoorsteen | <ul style="list-style-type: none"> vegen, telkens als dat nodig is, om schoorsteenbranden te voorkomen (meestal wordt in de overeenkomst bepaald: 1 maal per jaar) opnieuw laten vegen bij vertrek (ook als de vorige reiniging nog geen jaar geleden is) | <ul style="list-style-type: none"> slijtageherstellingen vervangen |
| 56. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de | <ul style="list-style-type: none"> onderhouden door de huurder beschadigde delen vervangen | <ul style="list-style-type: none"> onvakkundige plaatsing gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken |

| | | |
|------------------|---|---|
| muur bedekken | <ul style="list-style-type: none"> ● de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt | |
| 57. Bellen | | <ul style="list-style-type: none"> ● volledig onderhouden d.w.z. snoeren, klepels, drukknoppen ● batterijen, bijhorigheden van elektrische bellen vervangen ● versleten buitenbel vervangen ● klok- en muziekbellen onderhouden, de draden van het bewegingssysteem vervangen |
| 58. Tapijten | <ul style="list-style-type: none"> ● stofvrij houden en vlekken verwijderen ● de huurder mag de tapijten die hij vastnagelde, meenemen maar moet wel de nagelssporen verwijderen | |
| 59. Schuifsloten | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden ● tongknop, sponning, ontbrekende schroeven vervangen | |
| 60. Overgordijn | <ul style="list-style-type: none"> ● onderhouden en mechanisme smeren ● de gordijnen chemisch laten stofvrij houden ● touwen en linten vervangen | |
| 61. Trottoirs | <ul style="list-style-type: none"> ● reinigen ● verhuurder onmiddellijk waarschuwen als ze in slechte staat zijn | <ul style="list-style-type: none"> ● herstellen en onderhouden |
| 62. Vuilniskoker | <ul style="list-style-type: none"> ● wat voor privé-gebruik bestemd is onderhouden ● de stortmonden onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> ● schade herstellen die veroorzaakt is aan wat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is |
| 63. Glasruiten | <ul style="list-style-type: none"> ● gebroken ruiten vervangen behalve in geval van gebrekkige plaatsing, overmacht of toeval (hagel, daad van een derde) ● de ruiten die bereikbaar zijn geregeld wassen ● ontbrekende stopverf vervangen | |
| 64. Rolluiken | <ul style="list-style-type: none"> ● instaan voor goede werking door ze geregeld te gebruiken ● smeren om roest te voorkomen ● het ijzerwerk onderhouden | <ul style="list-style-type: none"> ● de ketting herstellen |

