

Bijlage 4. Lijst van kleine herstellingen als vermeld in artikel 7

1. Algemene beginselen bij de toepassing van onderstaande lijst:
 - 1.1. Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn op basis van artikel 26, eerste lid en artikel 58, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de verhuurder.
 - 1.2. Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn op basis van artikel 26, eerste lid en artikel 58, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de huurder.
 - 1.3. Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
 - 1.4. Technische installaties, zoals elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, brandveiligheidsinstallaties, domotica, zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden door de verhuurder.
 - 1.5. De huurder is op basis van artikel 28, § 2 en artikel 58, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
 - 1.6. Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
 - 1.7. De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn zonder het gebruik van een ladder.
 - 1.8. De onderstaande lijst is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat volgens artikel 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet ook van toepassing is op studentenhuurovereenkomsten.
 - 1.9. Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. (Voor)tuin

2.1.1. grasperk maaien en tuinpad reinigen als de verhuurder daarvoor materiaal heeft voorzien

2.2. Balkon/terras

2.2.2. voorkomen dat de afvoer verstopt

2.3. Brievenbus

2.3.1. sleutels vervangen bij verlies

2.4. Ramen

2.4.1. Glas

2.4.1.1. gebroken glas vervangen

2.4.2. Raamkader

2.4.2.1. afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
2.4.2.2. verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
2.4.2.3. scharnieren vastschroeven als ze loskomen

2.4.3. Rolluiken

2.4.3.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5. Deuren

2.5.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen

- 2.5.2. sleutels vervangen bij verlies
- 2.5.3. batterijen van de bel en parlofoon vervangen

2.6. Garagepoort

- 2.6.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- 2.6.2. batterijen van de afstandsbediening vervangen
- 2.6.3. sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

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

3.1.2. Binnendeuren

- 3.1.2.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- 3.1.2.2. sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

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

3.1.4. Verluchting(srooster)

- 3.1.4.1. niet afdekken

3.2. Technische installaties

3.2.1. Elektriciteit

- 3.2.1.1. verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- 3.2.1.2. verlichting: wachtdraden niet inkorten

3.2.2. Radiatoren/convectoren

- 3.2.2.1. radiatorcransen regelmatig gebruiken
- 3.2.2.2. ontluchten

3.2.3. Rookmelders/branddetectiesysteem

- 3.2.3.1. batterijen rookmelders vervangen

3.2.4. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- 3.2.4.1. voorkomen dat ze verstoppem

3.3. Sanitair

3.3.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

- 3.3.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- 3.3.1.2. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.3.2. Toilet

- 3.3.2.1. scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- 3.3.2.2. voorkomen dat het toilet verstopt

3.4. Keuken**3.4.1. Gootsteen**

- 3.4.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- 3.4.1.2. voorkomen dat gootsteen verstopt
- 3.4.1.3. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.4.2. Dampkap

- 3.4.2.1. filter en lampen vervangen

3.5. Ongedierte

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

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Brussel, 7 december 2018

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS