

## Het Onderhouds-ABC

Dit onderhouds-ABC omvat een niet-limitatieve lijst van de taken die moeten worden uitgevoerd door de eigenaar (E) en door de huurder (H). De dienst Infrastructuur en Vastgoed zal instaan voor de uitvoering en betaling van de taken van de eigenaar.

Verduidelijkingen:

In deze tabel gaan specifieke vermeldingen boven de algemene: voor deuren is bv. vermeld dat de reparatie van deuren aan de buitengevel voor de eigenaar is. Onderhoud van deurkrukken (specifieke vermelding) is echter een taak van de huurder. Wat er niet specifiek in vermeld staat, is een taak van de eigenaar.

De eigenaar bekostigt alle taken die hij zelf moet uitvoeren. Onderhoud, reparaties of vervangingen ten gevolge van verkeerd gebruik, beschadiging of vernieling door de huurder, worden echter aan de huurder doorgerekend.

'Gemeenschappelijke ruimten' hebben betrekking op die sites of die gebouwen waarin verschillende huizen met een afzonderlijke beheersovereenkomst met het hoofdbestuur of met een afzonderlijk huurcontract waarvan de opbrengsten naar de hoofdbestuur gaan.

De herstelling van conceptfouten bij een investeringsproject vallen ten laste van de eigenaar.

Werken die buiten de taken van de huurder vallen, maar die de huurder toch zelf wenst uit te voeren, moeten eerst ter goedkeuring voorgelegd worden. Bij werken die zonder goedkeuring zijn uitgevoerd, kan mogelijk het terug in originele staat brengen op de kosten van de huurder uitgevoerd worden.

Mutaties, wijzigingen en verbeteringen die niet als onderhoud te catalogiseren vallen, zijn ten laste van de eigenaar, binnen de beschikbare financiële middelen. De huurder kan deze werken eventueel bekostigen om de uitvoering ervan te bespoedigen.

De eerste schilderwerken (ook bij een verbouwing) zijn ten laste van de eigenaar. Daarna is het periodiek herschilderen een last van de huurder.

**Eigenaar Huurder**

### A

	Eigenaar	Huurder
<b>Aanrecht: zie Keukenblok</b>		
<b>Aardlekschakelaar: zie Elektrische installatie</b>		
<b>Afbraak</b>		
Afbraak van bestaande constructies of afwerkingen. Indien de huurder dit zelf wenst te doen is een voorafgaandelijke goedkeuring van DIN nodig.	E	
<b>Afvoeren: zie ook Riolering</b>		
Het schoonhouden en ontstoppen van afvoeren. Structurele problemen zijn te melden aan DIN.		H
Schoonhouden en ontstoppen van goten, hemelwaterafvoeren en afvoeropeningen. Structurele problemen zijn te melden aan DIN.		H
Reparaties aan en vervangingen van afvoeren.	E	
<b>Afzuiginstallatie: zie roosters en ventilatie</b>		
<b>Afzuigkap/wasemkap</b>		
Schoonmaken van filters.		H
Vervangen van filters.		H
Vervanging en reparatie	E	
<b>Airco</b>		
Reparatie, onderhoud en vervanging van mobiele aircotoestellen		H
Reparatie en onderhoud van vaste aircotoestellen met vermogen <12kW en minder dan 5 ton CO2 equivalent (Global Warming Potential).		H
Reparatie en onderhoud van de vaste airconditioningsinstallatie met vermogen >12kW en > 5 ton CO2 equivalent (Global Warming Potential).	E	

<b>Alarmering</b>		
Resetten van de installatie		H
Reparatie en onderhoud van individuele "autonome" detectoren.		H
Reparatie en onderhoud van detectoren in centraal systeem en totaliteit.	E	
<b>Antennes</b>		
Reparatie en onderhoud		H
<b>B</b>		
<b>Badgelezer: zie ook deuropener</b>		
Vernieuwen van de badges.		H
<b>Balkon</b>		
Schoonhouden van balkon, inclusief afvoerroosters.		H
Reparatie aan balkon en balustrade.	E	
<b>Barbecue: zie uitrusting</b>		
<b>Behang</b>		
Aanbrengen en onderhoud van behang.		H
<b>Bel</b>		
Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie.	E	
<b>Bestrating</b>		
Ophogen, herstellen of vernieuwen van bestratingen, paden en terrassen.	E	
Het toegankelijk en onkruidvrij houden van paden.		H
<b>Bevriezing: zie Centrale verwarming en combi-ketel en Waterleiding</b>		
<b>Boiler: zie Warmwatertoestel</b>		
<b>Bomen: zie ook groenvoorziening</b>		
Snoeien van bomen binnen het gehuurde.		H
<b>Brandblusmiddelen</b>		
Losse, mobiele toestellen die buiten het gebouw worden gebruikt		H
Repareren, onderhouden en vervangen van brandblusapparaten, brandhaspels en automatische blussing.	E	
<b>Brandcentrale</b>		
Onderhoud en reparatie	E	
<b>Brandstofverdeelinstallatie</b>		
Onderhoud en keuring van de infrastructuur van de verdeelinstallatie ondergronds.	E	
Onderhoud, vervanging en reiniging van de uitrusting van de verdeelinstallatie.		H
<b>Brievenbus</b>		
Herstel, onderhoud en vervanging in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	E	
Herstel, onderhoud en vervanging op overige plaatsen.		H
<b>Brandtrap</b>		
Reparatie van buitentrappen.	E	
Schoonmaken brandtrap.		H
<b>Buitenverlichting: zie Verlichting</b>		
<b>C</b>		
<b>Camerabewaking</b>		
Reparaties en vervanging	E	
<b>Centrale verwarming en combi-ketel</b>		
Het bedienen, bijvullen en ontlichten van de individuele centrale verwarming, inclusief de radiatoren.		H
Het voorkomen van schade, als gevolg van bevriezing van cv-leidingen en radiatoren.		H
Oplossen van storingen aan individuele of centrale verwarmingsketel, leidingen, radiatoren, thermostaat en kranen.	E	
Het periodiek onderhoud en de vervanging van de cv-installatie.	E	
Onderhoud en reparatie aan de rookgasafvoer (=rookkanaal), dakdoorvoer en afdekkap.	E	
Schoon en vrijhouden van de schoorsteen (bovendaks).		H
<b>Closet: zie W.C.</b>		
<b>D</b>		
<b>Daken</b>		
Herstellen en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluik en dakpannen.	E	
Herstellen en vervanging van dakramen en dakkapellen.	E	
Schoonmaken van platte daken.		H
<b>Dakgoten</b>		
Herstellen en vervangen van dakgoten.	E	
Schoonhouden van dakgoten.		H

<b>Deurbeldrukker: zie Bel</b>		
<b>Deuren (binnen)</b>		
Herstellen van binnendeuren niet brandwerend inclusief onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk.		H
Herstellen van binnendeuren brandwerend (Rf)	E	
Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren.		H
Schilderen van binnendeuren.		H
Vervangen van glas in binnendeuren niet brandwerend.		H
Vervanging binnendeuren.	E	
Automatische deuren.	E	
<b>Deuren (buiten)</b>		
Schilderen binnenkant van de buitendeuren.		H
Schilderen buitenkant van de buitendeuren.	E	
Reparatie van deuren aan de buitengevel.	E	
Automatische deuren.	E	
<b>Deurkrukken</b>		
Onderhouden, vastzetten en vervangen van deurkrukken en schilden.		H
<b>Deuropener</b>		
Onderhouden en repareren van elektrisch bediende deuropeners.	E	
<b>Diepvriezers</b>		
Schoonmaken, stof- en ijsvrij houden van de koelinstallatie, alsook opvolging van de HACCP regelgeving.		H
Reparatie en onderhoud van commerciële koelinstallaties, alsook koelinstallaties behorend tot "uitrusting".		H
Reparatie en onderhoud van koelinstallaties voor niet-commerciële doeleinden en niet behorend tot "uitrusting".	E	
<b>Douche: zie ook sanitair</b>		
Onderhouden en vervangen van doucheslang, handdouche, opsteekpen, glijstang, staalbreker en zeepbakjes.		H
<b>E</b>		
<b>Elektrische installatie</b>		
Onderhoud en reparatie elektrische installatie	E	
Vervanging van trekkoordjes, starter en lampen.		H
Elektriciteitsmeter.	E	
<b>Afscheiding</b>		
Reparaties en vervanging van afscheidingen, (afrasteringen, schuttingen en privacy schermen)	E	
Het schilderen of beitsen van afscheidingen.		H
<b>F</b>		
<b>Fonteinen: zie Sanitair</b>		
<b>Fietsrek: zie uitrusting</b>		
<b>G</b>		
<b>Gasinstallatie</b>		
Aansluiten en onderhoud van gas/elektrische kooktoestellen inclusief de benodigde veiligheidsslagen.		H
Onderhoud en reparaties van gasleidingen.	E	
Repareren of vervangen van de gasmeter of de verzegeling ervan.	E	
<b>Gemeenschappelijke ruimten</b>		
Schoonhouden van portieken, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen.		H
Onderhoud en reparaties in gemeenschappelijke ruimten.	E	
<b>Gevels</b>		
Eenvoudig schoonhouden van de gevel		H
Onderhoud aan de buitengevel zoals schilderwerk, stucwerk, herstel van houtrot, plaatwerk, metsel- en voegwerk, wandtegels, glazen bouwstenen.	E	
Doorgedreven reiniging van de gevel (zandstralen,..)	E	
<b>Glasschade</b>		
vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten.	E	
Glasbewassing.		H
<b>Gootsteen: zie Afvoeren</b>		
<b>Goten</b>		
Schoonmaken en schoonhouden van goten en dakdoorvoeropeningen.		H
Reparatie en vernieuwing van goten en dakafvoeren.	E	
<b>Graffiti</b>		
Het verwijderen van graffiti.	E	
<b>Groenvoorziening</b>		
Onderhoud en vervanging groenvoorziening.		H

<b>H</b>	
<b>Hang- en sluitwerk</b>	
Smeren van sloten en scharnieren.	H
Onderhoud en reparatie aan al het hang- en sluitwerk in de gemeenschappelijke ruimten.	E
Vervangen van hang- en sluitwerk en sloten.	E
<b>Hemelwaterafvoer: zie Afvoeren</b>	
<b>Hydrofoor</b>	
Onderhoud en instandhouding.	E
<b>I</b>	
<b>Intercom: zie Deuropener</b>	
<b>K</b>	
<b>Kasten</b>	
Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk.	H
Onderhoud en reparatie aan losse kasten, inclusief hang- en sluitwerk.	H
<b>Kettinkjes en afvoerstoppen: zie Sanitair</b>	
<b>Keukenblok</b>	
Het onderhouden en bijstellen van scharnieren, sluitingen, deurtjes, ladegeleiders en handgrepen.	H
Vervanging van het keukenblok, de bovenkastjes of het aanrechtblad.	E
Reparaties aan het keukenblok of het aanrechtblad.	E
<b>Keukentoestellen: zie ook Elektrische installatie en Gasinstallatie</b>	
Het onderhouden, repareren en vervangen van keukentoestellen zoals het fornuis, de oven, de ijskast, de microgolfoven, enz.	H
<b>Kitvoegen</b>	
Vervanging en herstelling van alle kitvoegen, zowel binnen als buiten.	E
<b>Koelinstallatie zie ook Aircó</b>	
Schoonmaken, stof- en ijsvrij houden van de koelinstallatie, alsook opvolging van de HACCP regelgeving.	H
Reparatie en onderhoud van commerciële koelinstallaties, alsook koelinstallaties behorend tot "uitrusting".	H
Reparatie en onderhoud van koelinstallaties voor niet-commerciële doeleinden en niet behorend tot "uitrusting".	E
<b>Kranen: zie Waterkranen</b>	
<b>Krimpscheuren: zie Muren en Plafonds</b>	
<b>L</b>	
<b>Laminaat: zie Vloeren</b>	
<b>Lampen: zie ook Verlichting</b>	
Vervanging van lampen en starters van armaturen.	H
<b>Lavabo: zie wastafel</b>	
<b>Legionella: zie legionellabeheersplan</b>	
<b>Leidingen</b>	
Reparatie van leidingen.	E
<b>Leuning: zie Trappen</b>	
<b>Lift en lift-installatie</b>	
Repareren of vervangen van liften, het verhelpen van storingen, keuringen en servicebeurten.	E
Schoonmaken van de lift.	H
<b>M</b>	
<b>Mechanische ventilatie: zie Ventilatie</b>	
<b>Metselwerk</b>	
Reparaties aan metselwerk.	E
<b>Meubilair</b>	
Onderhoud en herstellingen van meubilair zoals tafels en stoelen.	H
<b>Muren: zie ook Wandafwerking</b>	
Herstelwerkzaamheden aan krimpscheuren, gaten en pluggen.	H
Reparatie en onderhoud van muren in gemeenschappelijke ruimten.	E
<b>N</b>	
<b>Naamplaatjes</b>	
Vervangen en reparatie.	H

O		
<b>Olief- en Benzineafscheider (KWS-afscheider)</b>		
Herstellen of vervangen van de KWS-afscheider (aan het verdeelstation).	E	
Ruimen van de KWS-afscheider.	E	
<b>Ongedierte</b>		
<i>Voor het bestrijden van wespen kan de brandweer gecontacteerd worden.</i>		
Bestrijden van ongedierte zoals kevers, mieren, muizen, ratten, torren, vlooiën, wandluizen, kakkerlakken, faraomieren, bijen en wespen in het gehuurde.	E	H
Bestrijden van houtworm en boktor in de constructie van het gehuurde onroerend goed.	E	
<b>Ontkalken: zie Sanitair</b>		
<b>Ontluchten: zie Centrale verwarming</b>		
<b>Ontstoppen: zie afvoeren en rioleringswerk</b>		
P		
<b>Paden: zie Bestrating</b>		
<b>Parket/plavuizen: zie Vloeren</b>		
<b>Parlefoon: zie bel</b>		
<b>Plafonds en plafond-afwerking</b>		
Het repareren van plafondconstructies en loszittend stucwerk.	E	
Reparaties aan plafonds en stucwerk, inclusief gipsplaten, tengevolge gaten, pluggen, krimpscheuren, enz. in het gehuurde.	E	H
<b>Planchet: zie Sanitair</b>		
<b>Plinten</b>		
Vastzetten, onderhouden of bij beschadiging repareren of vervangen van plinten.	E	H
<b>Polybeton/PVC vloerbedekking: zie Vloeren</b>		
<b>Pompen</b>		
Onderhoud en reparatie	E	
R		
<b>Radiatoren: zie ook centrale verwarming en combi-ketel</b>		
Opnieuw monteren van installatieonderdelen door verwijderen vloerbedekking, behang en dergelijke.	E	
Schilderen van radiatoren.	E	H
Kraanwerk	E	
<b>Ramen: zie ook hang- en sluitwerk</b>		
Schilderen en repareren van de buitenkant van gevelramen.	E	
Repareren of vervangen van ramen.	E	
Schilderen van binnenramen en de binnenkant van gevelramen.	E	H
Reinigen van ramen.	E	H
<b>Regenpijp: zie Afvoeren</b>		
<b>Riolering: zie ook Afvoeren</b>		
Reparaties en onderhoud aan rioleringen, leidingen en putten.	E	
<b>Roosters</b>		
Repareren of vervangen van roosters	E	
schonhouden van alle aanwezige roosters.	E	H
<b>Ruiten: zie Glasschade</b>		
S		
<b>Sanitair: zie ook Douche, wastafel, WC</b>		
Herstel en vervanging van sanitaire toestellen.	E	
Ontkalken van douchekop en straalonderbreker aan het uiteinde van kranen.	E	H
Herstelling en vervanging van sanitaire onderdelen zoals klemmen, planchet, dragers, spatschermen, kettingen, plugstoppen, spiegels, WC brillen en kraanleertjes.	E	H
<b>Schakelaars: zie ook Elektrische installatie</b>		
<b>Scharnieren (zie ook Sloten)</b>		
Reparaties aan scharnieren en sloten van ramen en deuren aan de buitengevel.	E	
Aanbrengen van extra sluitwerk of verwisseling hiervan.	E	
Het repareren, smeren van het hang- en sluitwerk dat zich aan de binnenzijde en in het gehuurde onroerend goed bevindt zoals bijvoorbeeld deurkrukken, dragers, stootdoppen, handgrepen, sloten en scharnieren.	E	H
Reparaties en/of vervanging van scharnieren en sloten van deuren en ramen in gemeenschappelijke ruimten.	E	
<b>Schilderen: zie ook Ramen en deuren</b>		
Alle schilder- en behangwerk binnen het gehuurde onroerend goed.	E	H
Schilderwerk van schuttingen en privacy'schotten in de tuin,	E	H

Alle schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van het gehuurde onroerend goed.	E	
<b>Schoonmaken</b>		
Alle schoonmaakwerkzaamheden zowel binnen als buiten het gehuurde onroerend goed.		H
<b>Schoorstenen</b>		
Reparatie werkzaamheden aan de schoorsteen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen.	E	
<b>Schuttingen: zie erfafscheidingen</b>		
<b>Septische put</b>		
Het repareren of vervangen van de septische put.	E	
Het ledigen en reinigen van de septische put.		H
<b>Sifons: zie Afvoeren</b>		
<b>Signalisatie</b>		
Enmalig plaatsen van signalisatie die wettelijk verplicht is bij aanvang van de huur.	E	
Reparatie of vervangen van provinciale signalisatie.	E	
Onderhouden of vervangen van de resterende signalisatie in het gehuurde.		H
<b>Sleutels: zie ook Hang- en sluitwerk</b>		
Enmalig verstrekken van sleutels bij aanvang huur.	E	
Bijmaken van sleutels.		H
<b>Sloten: zie ook Hang- en sluitwerk</b>		
Vernieuwen van sloten.	E	
<b>Speeltuig: zie uitrusting</b>		
<b>Spiegels: zie Sanitair</b>		
<b>Stopcontacten: zie Elektrische installatie</b>		
<b>Stortbak: zie WC</b>		
<b>Straatkolk</b>		
Het herstellen of vervangen van een straatkolk.	E	
Het ruimen van een straatkolk.		H
<b>Stucadoorswerk</b>		
Het onderhouden/repareren van loszittend stucwerk.	E	
Herstellen na beschadiging door het verwijderen van pluggen, haken, oude behanglagen, enz.		H
<b>T</b>		
<b>Tank</b>		
Onderhoud, vervanging en keuring van tanks die een onderdeel zijn van een brandstofverdeelinstallatie of een CV-installatie	E	
Onderhoud, vervanging en keuring van tanks behorend tot uitrusting.		H
<b>Tegelwerk</b>		
Het repareren en vervangen van wand- en vloertegels.	E	
Reparaties aan loszittend tegelwerk.	E	
<b>Telefoon: via ICT</b>		
<b>Terrassen: zie Bestrating</b>		
<b>Tochtstrippen</b>		
Onderhouden en vervangen van tochtstrippen die onderdeel uitmaken van buitendeuren of ramen in de buitengevel.	E	
Vervangen van andere tochtstrippen.		H
<b>Toegangscontrole</b>		
Reparaties en vervangen	E	
Aankoop en programmering nieuwe badgen		H
<b>Toilet: zie WC</b>		
<b>Trappen</b>		
Het repareren of vervangen van trappen en leuning.	E	
<b>Tuinen: zie Groenvoorziening</b>		
<b>TV-aansluiting</b>		
Storingen	E	
<b>U</b>		
<b>Uitrusting</b>		
Herstelling en onderhoud van losse elementen die roerend zijn van aard en/of die kunnen functioneren zonder hechting aan de muur of de grond		H
<b>V</b>		
<b>Valbeveiliging</b>		
Keuren, onderhoud en vervanging van vaste installatie	E	
Losse onderdelen ( bv harnas )		H
<b>Vandalisme: zie algemeen</b>		

<b>Vensterbanken: zie ook tegelwerk</b>	
Reparatie van vensterbanken.	E
Vervanging van vensterbanken.	E
<b>Ventilatie: zie ook roosters</b>	
Onderhouden van collectieve afzuiginstallaties.	E
Onderhouden en herstellen van mechanische ventilatie-installaties.	E
Schoonhouden van roosters.	H
<b>Verlichting: zie ook elektrische installatie</b>	
Het vernieuwen van lampen en starters in armaturen.	H
Het vernieuwen van lampen en starters in gemeenschappelijke ruimte.	E
Onderhoud, reparatie of vervanging van armaturen.	E
Onderhoud, reparatie of vervanging van noodverlichting.	E
Opvolging van de werking van de noodverlichting.	H
<b>Verwarming: zie Centrale verwarming en combi-ketel</b>	
<b>Vetput</b>	
Herstellen of vervangen van een vetput.	E
Ruimen van de vetput.	H
<b>Vlaggenstok</b>	
Het onderhouden, repareren en vervangen van de vlaggenstok	H
<b>Vloeren</b>	
Het vervangen of herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer in het gehuurde onroerend goed en gemeenschappelijke ruimten.	E
Bijzondere voorzieningen aan de vloer ten behoeve van plavuizen, parket, linoleum en dergelijke (zoals oliën, strippen, enz.).	H
Opnemen en herleggen van losliggende vloerbedekkingen.	H
<b>Vlotter: zie WC</b>	
<b>W</b>	
<b>Waterkranen</b>	
Herstel, onderhoud en vervangen van waterkranen.	E
Herstel en onderhoud van kraanleertjes, rubber ringen, batterijen etc.	H
<b>Wandafwerking</b>	
Reparatie aan loszittend stuc- en tegelwerk en herstel van grote scheuren (niet zijnde krimpscheuren) in het gehuurde onroerend goed en gemeenschappelijke ruimten.	E
Andere herstel en vervangingswerkzaamheden van wandbekledingsmaterialen.	H
<b>Wandcontactdozen: zie Schakelaars</b>	
<b>Wastafel: zie ook Sanitair</b>	
Vervangen van de wastafel.	E
Vastzetten van wastafel.	H
Vervangen van wastafelstoppen en kettingen.	H
<b>Warmwatertoestellen: zie ook Centrale verwarming</b>	
Repareren of vervangen van boiler of geiser.	E
<b>Waterleiding</b>	
Het voorkomen, ontdooien van bevroren waterleidingen in het gehuurde onroerend goed.	H
Onderhoud, reparatie en vernieuwen van bestaande warm- en koudwaterleidingen.	E
Onderhoud en reparatie hoofdleiding buiten tot en met de hoofdkraan.	netbeheerder
<b>WC</b>	
Reparatie, vastzetten en vernieuwen bril en closetrolhouder, en de trekker of drukknop van de stortbak.	H
Vervangen van drijver en vlotterkraan in stortbak (reservoir) of flush-fal.	E
Vervangen closetpot, reservoir (stortbak) en hoekstopkraan.	E
<b>Waterontharders</b>	
Vullen en onderhoud	H
Reparatie en vervanging	H
<b>Z</b>	
<b>Zeepbakje</b>	
Vervangen of herstellen van het zeepbakje.	H
<b>Zonneboiler : zie sanitaire installatie</b>	
<b>Zonnepanelen</b>	
Schoonhouden	H
Reparaties en vervanging	E
<b>Zonwering</b>	
Schoonhouden en reparaties van binnenzonweringen (zie uitrusting).	H
Onderhoud en reparaties buitenzonwering.	E
<b>Zwanehals (sifon): zie Afvoeren</b>	
<b>Zwerfvuil: zie Schoonmaak</b>	