

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — *Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen*

Artikel 1. Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, op.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting ter beschikking via een voor het publiek toegankelijke website van de Vlaamse overheid.

Art. 2. De gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, vermeld in artikel 13, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet, hebben betrekking op de volgende gebreken, die opgenomen zijn in bijlage 1 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen:

1° gebreken van categorie III in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid;

2° gebreken van categorie IV met uitzondering van het gebrek in verband met de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen.

Art. 3. De lijst van kleine herstellingen, vermeld in artikel 26, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 4. De lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend, vermeld in artikel 36, § 1, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 5. Het modelformulier waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder bevestigt dat de huurwaarborg is toegekend, vermeld in artikel 37, § 1, vijfde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd.

HOOFDSTUK 2. — *Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten*

Art. 6. Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 55, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, op.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting ter beschikking via een voor het publiek toegankelijke website van de Vlaamse overheid.

Art. 7. De lijst van kleine herstellingen, vermeld in artikel 58, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 4, die bij dit besluit is gevoegd.

HOOFDSTUK 3. — *Wijzigingsbepalingen*

Art. 8. Aan artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007, worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

Art. 9. In artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt het vijfde lid opgeheven.

Art. 10. In artikel 51, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “artikel 1717, derde lid van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “artikel 32, §1, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 11. In artikel 52bis, § 1, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “afdeling 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek” telkens vervangen door de woorden “het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 12. In artikel 55ter, § 1, derde lid, en § 2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 13. In artikel 71, vierde lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 14. In bijlage I bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid van de aanhef wordt de zinsnede “afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet”;

2° in het derde lid van de aanhef worden de woorden “of in strijd zijn met de geest ervan” opgeheven;

3° in artikel 13, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken” vervangen door de zinsnede “artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet”;

4° in artikel 23, eerste lid, wordt de zinsnede “artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken” vervangen door de zinsnede “artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 15. In bijlage *Ibis* bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid van de aanhef wordt de zinsnede “afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet”;

2° in het derde lid van de aanhef worden de woorden “of in strijd zijn met de geest ervan” opgeheven;

3° in artikel 13, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken” vervangen door de zinsnede “artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet”;

4° in artikel 23, eerste lid, wordt de zinsnede “artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken” vervangen door de zinsnede “artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 16. In bijlage II bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid van de aanhef wordt de zinsnede “afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet”;

2° in het derde lid van de aanhef worden de woorden “of in strijd zijn met de geest ervan” opgeheven;

3° in artikel 9 wordt de zinsnede “de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet”;

4° in artikel 16, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken” vervangen door de zinsnede “artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet”;

5° in artikel 24, eerste lid, wordt de zinsnede “artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken” vervangen door de zinsnede “artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet”;

6° in artikel 36, 2°, B en C, wordt de zinsnede “artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet” telkens vervangen door de zinsnede “artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet”;

7° in artikel 36, 3°, B en C, wordt de zinsnede “artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet” telkens vervangen door de zinsnede “artikel 19, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 17. In artikel 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen wordt de zinsnede “boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de woorden “het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 18. In artikel 2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt de zinsnede “boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1 en 2, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet”.

HOOFDSTUK 4. — *Slotbepalingen*

Art. 19. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;

2° het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;

3° het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 20. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2019.

Art. 21. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 7 december 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

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

Bijlage 1. Lijst van kleine herstellingen als vermeld in artikel 3**1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:**

- 1.1. Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn op basis van artikel 26, 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 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 die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
- 1.5. De huurder is op basis van artikel 28, § 2 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 (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
- 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.
- 1.9. Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning**2.1. Afsluiting**

2.1.1. loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten
--

2.2. (Voor)tuin

2.2.1. bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
2.2.2. grasperk maaien en verticuteren
2.2.3. voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen,... bevroren

2.3. Balkon/terras

2.3.1. voorkomen dat de afvoer verstopt

2.4. Brievenbus

2.4.1. hengsels en sloten oliën
2.4.2. sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

2.5.1. Glas
2.5.1.1. gebroken glas vervangen
2.5.1.2. ontbrekende stopverf en silicone vervangen
2.5.2. Raamkader
2.5.2.1. afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
2.5.2.2. verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
2.5.2.3. hengsels en sloten oliën
2.5.2.4. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.5.2.5. schrammen bijwerken

2.5.3. Rolluiken

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

2.5.3.2. rolluiklint vervangen indien nodig

2.5.3.3. smeren

2.6. Deuren

2.6.1. schamieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.6.2. sleutels vervangen bij verlies

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

2.7. Garagepoort

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

2.7.2. gleuven oliën

2.7.3. batterijen van de afstandsbediening vervangen

2.7.4. sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp

2.8.1.1. voorkomen dat ze verstopten door ophoping van dode bladeren

2.8.2. Schouwen

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

2.8.3. Extensieve groendaken¹

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

2.8.4. Lichtkoepels

2.8.4.1. hengsels en sloten oliën

2.8.4.2. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

2.9.1. ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

3.1.1.1. nagels, krammen en vijzen verwijderen en 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.

¹ Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud.

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. Ventilatie(srooster)

- 3.1.4.1. niet afdekken

3.2. Trap

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

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit

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

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

- 3.3.2.1. (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer: periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving (zie de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, *BS 27 april 2007*)
- 3.3.2.2. (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen
- 3.3.2.3. radiatoren/convectoren: radiatorcrans regelmatig gebruiken
- 3.3.2.4. radiatoren/convectoren: ontluichten
- 3.3.2.5. airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken
- 3.3.2.6. airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- 3.3.3.1. batterijen rookmelders vervangen
- 3.3.3.2. brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- 3.3.3.3. beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen

- 3.3.4.1. waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
- 3.3.4.2. riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstopten

3.4. Sanitair

3.4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

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

3.4.1.3. ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

3.4.2. Toilet

3.4.2.1. bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is

3.4.2.2. trekkoord en hendel vervangen

3.4.2.3. schamieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven

3.4.2.4. ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen

3.4.2.5. voorkomen dat het toilet verstopt

3.5. Keuken

3.5.1. Gootsteen

3.5.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken

3.5.1.2. voorkomen dat gootsteen verstopt

3.5.1.3. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.5.1.4. ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

3.5.2. Fornuis

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

3.5.3. Dampkap

3.5.3.1. filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

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

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

Bijlage 2. Lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend als vermeld in artikel 4

De onderstaande lijst is niet-limitatief. Kosten die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 36, §1, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

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

Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.		
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X
13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investeringen/reservefonds		X

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

Bijlage 3. Modelformulier als vermeld in artikel 5

De huurder laat dit formulier invullen door de financiële instelling waarbij de waarborg werd gesteld. Aan de hand van dit ingevulde formulier kan de huurder ten aanzien van de verhuurder bewijzen dat de vermelde waarborg is gesteld.

HUURDER	
Naam:	
Voornaam:	
Woonplaats:	
VERHUURDER	
Naam:	
Voornaam:	
Woonplaats:	
FINANCIËLE INSTELLING	
Naam:	
Maatschappelijke zetel:	
Naam van de directeur/bestuurder/lasthebber (schrappen wat niet past) die de financiële instelling vertegenwoordigt:	
De financiële instelling bevestigt dat een huurwaarborg van € , zoals bepaald in de huurovereenkomst tussen de hierboven genoemde huurder en verhuurder, door de huurder is gesteld.	
Gedaan te	op
(Handtekeningen)	

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum 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

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. schamieren 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. ontluichten

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 verstopen

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