



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoopératieve

WERKEN EN HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE HUURDER





De plichten van de huurder

De huurder betreft het gehuurde goed als een goede huisvader. Dit betekent dat hij de woning die hem ter beschikking wordt gesteld, zorgvuldig beheert, net alsof het zijn eigen woning betrof. Hij houdt de woning in goede huurstaat en onderhoudt ze regelmatig.

Het burgerlijk wetboek voorziet, voor huur, dat «de kleine en onbeduidende reparaties » ten laste vallen van de huurder. Met andere woorden is de huurder verantwoordelijk en dient hij de interventiekosten te dragen voor :

- alle werken voor klein onderhoud en herstellingen die uitgevoerd dienen te worden in de woning en die het gevolg zijn van een normaal gebruik door de huurder. Als voorbeeld wordt hierna een niet-limitatieve lijst van werken die ten laste vallen van de huurder gegeven.;
- alle schade die veroorzaakt werd door een fout van de huurder.

De eigenaar is echter verantwoordelijk en dient de interventiekosten te dragen voor:

- herstellingen die te wijten zijn aan normale slijtage, ouderdom of overmacht.
- herstellen of vervangen van defect of niet werkend materiaal.
- herstellen van de schade veroorzaakt tijdens inbraakpogingen of door vandalisme, op voorwaarde dat er geen fout van de huurder wordt vastgesteld en een proces-verbaal werd opgesteld door de politie.



Interventies in uw woning

1. Contacteer Comensia

Indien u vaststelt dat er in uw woning schade is en dat die hersteld dient te worden, meldt u dit, allereerst aan uw Conciërge.

In de gebouwen zonder conciërge, kan u beroep doen op de Helpdesk die u zal informeren:

- in de mate van het mogelijke, wie deze werken voor zijn rekening dient te nemen;
- wat al dan niet kan uitgevoerd worden door de technische regie van Comensia of door een externe firma;
- indien Comensia extern bedrijf inschakeld;
- indien u zelf een bedrijf van uw keuze mag bellen.

Comensia beheert bijna 3.200 woningen en behandelt de aanvragen dus in functie van hun hoogdringendheid alsook de agenda van de technische regie.

Men dient dus geduld te hebben en rekening te houden met variabele uitvoeringstermijnen, wanneer men een aanvraag doet voor het uitvoeren van werken.

De Conciërge staat ter uwer beschikking volgens het uurrooster dat is uitgehangen aan de valven van uw gebouw. **De Helpdesk** is telefonisch bereikbaar op het nummer 02.500.18.76 tijdens de permanentie: van maandag tot vrijdag van 8h30 tot 11h30.

Wij vragen u deze uren strikt na te leven!

2. Respect voor het personeel

Het personeel dat bevoegd is om te interveniëren in uw woning, heeft van Comensia richtlijnen gekregen voor goed gedrag en hoffelijkheid. Wij vragen u eveneens om ons personeel te verwelkomen in goede omstandigheden. Dit betekent dat de te herstellen uitrustingen makkelijk bereikbaar moeten zijn voor het personeel en dat u hen beleefd en respectvol behandelt. Het personeel kan alleen die werken uitvoeren die vermeld zijn op de werkbbon. In geval van bijkomende aanvraag, verzoeken wij u om de conciërge of de Helpdesk opnieuw te contacteren. Gelieve nota te nemen van het feit dat ons personeel, omwille van veiligheidsredenen, nooit zijn schoenen mag uitdoen.

3. Facturatie

Wanneer u beroep doet op onze diensten voor een interventie, waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent, zal een factuur worden opgesteld door Comensia. Deze factuur zal verrekend worden via uw huurdersrekening. Gelieve nota te nemen van het feit dat ons personeel dat instaat voor de werken, niet bevoegd is om u te garanderen dat deze kosteloos worden uitgevoerd noch om u een indicatie te geven voor het totale bedrag van de interventies. Wanneer de werken zijn uitgevoerd, zal u gevraagd worden om de werkbbon te ondertekenen. Deze zal u voorgelegd worden door de werklui. U kunt uw eventuele opmerkingen vermelden op deze werkbbon. Uw handtekening getuigt van het feit dat de werken, vermeld op dit document, wel degelijk werden uitgevoerd. Hieronder vindt u een lijst met verschillende interventies waarvoor de verantwoordelijkheid ten laste is van de huurder.



Facturatie van de diensten uitgevoerd door de arbeiders van Comensia

1. Verplaatsing

Een vast tarief van 20 € wordt u automatisch in rekening gebracht, ongeacht de locatie van uw woning. Indien u niet aanwezig bent voor uw afspraak en u heeft dit niet alvorens gemeld ten minste 48 uur op voorhand, dan wordt dit tarief u ook in rekening gebracht.

2. Materiaal

Het materiaal wordt gefactureerd tegen effectieve kostprijs, dat wil zeggen tegen de prijs waarvoor Comensia dit materiaal heeft aangekocht.

3. Arbeidskracht

- De kost voor een interventie voor timmerwerk, loogdiers en electriciteit is u in rekening gebracht : 35 €/uur.
- De interventie voor enig ander werk wordt u in rekening gebracht : 30 €/uur
- Het eerste uur wordt volledig gefactureerd en vervolgens elk begonnen $\frac{1}{4}$ uur.



Facturatie van de diensten die uitgevoerd worden door een extern bedrijf

De kosten relatief aan de diensten die worden uitgevoerd door een extern bedrijf worden door Comensia gefactureerd aan de huurder volgens het tarief dat door de aannemer is vastgesteld.



Lijst met courant onderhoud en herstellingen, ten laste van de huurder

OPGELET !

Deze lijst is niet exhaustief. Hij vormt een basismodel voor de huurders. Elke vraag tot herstelling zal door de technische dienst worden geanalyseerd. Om vooraf te weten of een reparatie u ten laste valt of niet, dient u vooraf contact op te nemen met de technische dienst van COMENSIA.



Geeft aan dat de werken door de huurder moeten worden uitgevoerd.



Geeft aan dat de huurder oproep mag maken aan de regio van Comensia.



Geeft aan dat Comensia een extern bedrijf zal inschakelen voor de uit te voeren werken. Het extern bedrijf past zijn tarieven toe volgens de uitgevoerde werken.



Verwarming

De huurder moet zijn woning voldoende verwarmen

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Ontluchten van de radiatoren	
Reinigen en afstoffen van de radiatoren	
Beschermen van de radiatoren tegen vorst	

Deblokkeren van de thermostaatkranen	 ¹
Programmeren en vervangen van de batterijen van de thermostaat	
Herstellen of vervangen van een leiding wanneer deze beschadigd werd door de huurder	
Onderhoud van de dichtingsprofielen	
Ontkalken van de boilers en individuele ketels	
Onder druk zetten van de installatie van de ketel	
Vegen van de schoorstenen voor de toestellen waarvan de huurder de eigenaar is ²	

1 - Indien u problemen ondervindt, kan u een beroep doen op de onderhoudsregie van Comensia.

2 - U moet een attest kunnen voorleggen (een schoorsteenveeg certificaat) die aantoont dat u het onderhoud heeft voltooid.



Ventilatie

De huurder is verplicht regelmatig de gehuurde woning te ventileren

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Regelmatig verluchten van de gehuurde lokalen	
Reinigen en vervangen van de filters van de dampkappen	
Vervangen van de filters van de individuele toestellen met warmterecuperatie	



Loodgieterij & sanitair

De huurder is verplicht controle te verrichten om na te gaan of er geen lek is

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Onderhoud, ledigen en reinigen van alle installaties zoals badkuipen, gootstenen, lavabo's, kraanwerk en toiletten	
Beschermen van de leidingen tegen vorst	

Herstellen van veroorzaakte schade door gebruik van onaangepaste schoonmaakmiddelen of ontstoppingsproducten.	
Beschadigingen van het email herstellen volgens de regels van de kunst	
Regelmatig onderhouden en vervangen van de dichtingen, filters, beluchters (mousseurs), ...	 ³
Vervanging van de door een gebrek aan manipulatie van de geblokkeerde stopkranen	
Herstellen van lekken aan de toegankelijke delen van de leidingen	
Ontstoppen van de afvoerleidingen	
Vervangen van de doucheslangen indien de huurder ze beschadigd heeft	

3 - Indien u beroep doet op Comensia, informeren wij u dat de wachttijden vrij lang zijn.



Toiletten

De huurder is verplicht controle te verrichten om na te gaan of er geen lek is

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Onderhoud van de bereikbare delen van het toilet (aansluitmof, vlotter, ...)	
Ontstoppen van de toiletten	
Vervangen van de dichtingen evenals de aansluitmof op de standleiding, de trek-ketting, de hendel evenals de vlotter ...	
Vervangen van de zitting van de WC	





Elektriciteit

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Vervangen van stopcontacten, schakelaars, zekeringen, stroomonderbrekers en fittingen	

Vervangen van de lampen	
Vervangen van de verlichtingstoestellen in de natte ruimtes	
Testen van de differentieelschakelaar (2x/jaar)	
Herstellen van de schade veroorzaakt door het plaatsen van verlichting ⁴	

4 - De huurder wordt eraan gehouden om de elektrische draden bij een lichtpunt op een lengte te behouden van +/- 10cm. Indien de huurder deze gelijk doorknipt met het plafond of de muur, is hij gehouden deze te vervangen in de leidingen.

 Beglazing & schrijnwerk	
TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Vervangen van beglazing bij schuldig verzuim van de huurder	
Regelmatig schoonmaken van de bereikbare ramen en herstellen van de gemaakte krassen (ramen en beglazing)	

Onderhouden (smeren) van scharnieren, handgrepen en bedieningsmechanismen	
Afregelen en vervangen van het beslag	
Onderhouden van de openingen voor de afvoer van condenswater aan de onderkant van de ramen	
Vervangen van de rolluiklinten	 
Onderhoud en reiniging van luiken, jaloezieën, scharniere, doeken, ...	

 Vloeren	
TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Periodiek onderhouden van tegels en vloerbekledingen met aangepaste producten	
Vervangen van de vloerbekleding (schade veroorzaakt door de huurder)	



Muren & plafonds

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER

WIE VOERT DE WERKEN UIT ?

Opfrissen van de muren / plafonds tijdens het bewonen



Reinigen van sporen van condensatie met bleekwater



Veiligheid & branddetectie

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER

WIE VOERT DE WERKEN UIT ?

Reinigen en testen van de rookmelders



Vervanging van de aansluitleidingen voor kooktoestellen (soepele slang,...)





Sloten

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Deblokkeren en herstellen van sloten en klinken	
Vervangen van de sloten na verlies of diefstal van sleutels	
Smeren van de sloten, scharnieren en hengsels	
Vervangen van de toegangsbadges en sleutels van het gebouw (verlies, diefstal of beschadiging)	



Desinfectie

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Het verplicht verdelgen van ongedierte door een erkende firma ⁵	

5 - Voor het verwijderen van knaagdieren of andere, gelieve contact op te nemen met de gemeentelijke diensten.



Buitenkant van de woningen

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Periodiek onderhoud en schoonmaak van de afvoerkolken, afvoergoten, stankafsluiter van balkons, terrassen,...	
Onderhouden van de brievenbus, het beslag ervan en het plaatsen van een naamplaatje	
Onderhoud, reiniging en ontstoppen van collectoren en leidingen ⁶	
Schoonmaken, onderhouden en, indien nodig, sneeuw ruimen op de voetpaden of koeren te vergeten	

6 - Afvoeren, sterfputten, afvoerkolken, kolommen, ... Geen facturatie indien de verstopping veroorzaakt is door een installatiegebrek.



Privé tuinen

TYPE WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER	WIE VOERT DE WERKEN UIT ?
Het gazon maaien, onderhouden en verticuteren	
Wieden van onkruid, verzamelen en afvoeren van dode bladeren	
Onderhoud van de bodem, de bloemperken en de planten	
Trimmen en periodiek snoeien van de struiken en hagen volgens de geldende reglementering	
Beschermen van de bomen tegen rupsen, mos of korstmos	



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve



de Koninckstraat 40/24
Brussel 1080



www.comensia.be



info@comensia.be