



## Als "goede huisvader" voor uw huurwoning zorgen

---

U bent als huurder verplicht "als goede huisvader" voor uw huurhuis of -appartement te zorgen, met andere woorden, "als een vooruitziend en zorgvuldig persoon" (Burgerlijk wetboek, Artikel 1728). Hieronder vindt u enkele belangrijke aandachtspunten die u helpen om uw huurhuis of -appartement optimaal te onderhouden en technische problemen te voorkomen.

### Mooie zomer, warme winter

#### Activeer de verwarmingsketel 's zomers al eens ter controle



In de meeste woningen staat de **verwarmingsketel** gedurende de warme zomermaanden uit, en wordt hij pas bij de eerste koude dag weer geactiveerd. Ontstaat op dat ogenblik een probleem, dan moet u rekenen op lange wachttijden bij de verwarmingsspecialisten, die het bij de eerste koude dagen altijd erg druk hebben. Zet uw verwarming dus tijdig eens aan en kijk na of alle **radiatoren** voldoende opwarmen. Zo is er indien nodig voldoende tijd om de herstellingen in te plannen en uit te voeren. Bovendien is het een goed idee om de verwarmingsinstallatie af en toe eens te laten draaien om blokkering van de pomp te voorkomen. Draai ook de **thermostatische radiatorknoppen** regelmatig eens open en dicht zodat ze niet blokkeren.

#### Bestel tijdig stookolie



Het is vervelend om bij de eerste koude avond op te merken dat de verwarming niet werkt omdat de **stookolietank** leeg is. Ook stookolieleveranciers hebben het aan het begin van de winter bijzonder druk, zodat u vaak niet op een snelle levering kunt rekenen. Het is interessant om te weten dat de meeste leveranciers een voordeeltarief hanteren bij levering van minstens 2000 liter.

Verder moet u ook voorkomen dat de tank helemaal leeg raakt. Het sediment onderaan de tank kan de werking van uw ketel verstoren, zodat een volledige reiniging noodzakelijk wordt. U voorkomt dit probleem door altijd voldoende stookolie in de tank te voorzien.

Bij de levering van stookolie moet u op volgende punten letten:

- 1) Vóór levering schakelt u de elektriciteit van de verwarmingsinstallatie uit (door middel van de schakelaar die zich meestal naast de installatie bevindt).
- 2) Na de levering wacht u 3 à 4 uur vooraleer u de installatie door middel van dezelfde schakelaar weer aanzet.

### Niet verrast door de regen



Verwijder van bij het begin van de herfst regelmatig **afgevallen bladeren** van paden, terrassen en gazon om mosvorming te voorkomen. Maak de **dakgoten** regelmatig vrij en kijk, als uw woning een plat dak heeft, ook de afvoergaten van het dak na. Verstopte dakgoten en afvoeren zorgen voor wateroverlast bij de eerste felle regenbui en kunnen vochtschade aan muren en plafonds veroorzaken.

Kijk **klokputjes** in garages, opritten en terrassen na en check als er een **pomp** is of die goed werkt. Bij een stortbui moeten pomp en putjes het regenwater vlot kunnen opvangen en afvoeren.

Sluit voor de eerste vorst **buitenkraantjes** af, zodat ze niet bevriezen.

### Wieden, snoeien en maaien



Verwijder regelmatig het **onkruid** uit bloembedden en houd ook paden en terrassen onkruidvrij. **Maai het gras** in de lente en de zomer regelmatig en verwijder het gemaaide gras. **Snoei** hagen en bomen twee keer per jaar, één keer in het voorjaar en één keer in het najaar. Plan de snoei beurten net voor de ophaaldata voor snoeihout in uw gemeente. Zo raakt u het snoeiafval makkelijk kwijt. U kan voor het snoeiwerk uiteraard ook een professional inschakelen. U kan bij ons terecht voor de contactgegevens van tuiniers met wie we regelmatig samenwerken.

## Kalk, vet en stof bestrijden

### Kalk



Het water in onze regio is bijzonder hard. Om harde kalkafzet die nog nauwelijks te verwijderen is te voorkomen, moet u **toiletten, wastafels, bad, douche en kraanwerk** regelmatig schoonmaken. Glazen **douchewanden en tegels** maakt u best na elk gebruik schoon (aftrekken met een ramenwisser of afdrogen). Let altijd goed op met bijtende producten, die de dichtingsranden van de douchedeur, de voegen tussen de tegels en de siliconenranden aan bad, douche en wastafels kunnen beschadigen. Kijk om waterinfiltratie te voorkomen de siliconenranden regelmatig na en laat ze indien nodig bijwerken door een vakman.

Ontkalk af en toe ook de zogenaamde "perlator": het zeefje onderaan de kraan dat ervoor zorgt dat er lucht in de waterstraal komt, zodat u minder water verbruikt. Meestal kan u het onderste kraandeeltje losschroeven om het filtertje eruit te halen. Het volstaat om het filtertje enkele uren in azijn te leggen.

Verwijder haar en zeepresten regelmatig uit de bad- of doucheafvoer om verstoppingen te voorkomen. Loopt het water slecht af, maak dan gebruik van een rubberen ontstopper, eventueel in combinatie met een niet-agressief ontstoppingsproduct. Belangrijk! Maak het ronde afvoerroostertje dat met een schroef vastzit nooit zelf los. Doet u dat wel, dan bestaat de kans dat de afvoeronderdelen die er onderaan aan vastzitten wegzakken en niet meer te herstellen zijn.

### Vet



Gebruik voor uw **vaatwasmachine** de door de fabrikant aanbevolen producten en zorg dat er altijd voldoende onthardingszout en spoelmiddel in de machine zit. Merkt u dat uw machine niet meer optimaal werkt, dan kan u ze op de volgende manier reinigen:

1. Haal de machine leeg, reinig alle filters en haal alle etensresten weg.
2. Start een normaal programma. De machine zal steeds eerst al het water dat nog aanwezig is uit de afvoer wegpompen. Open de machine als u hoort dat deze fase is afgelopen.
3. Giet een halve liter azijn op de bodem en laat het toestel het programma afwerken.

Vervang of reinig de **filters van de afzuigkap** regelmatig. Metalen filters kan u meestal in de vaatwasmachine reinigen. Kijk de schoonmaakinstructies van de fabrikant vooraf even na.

### Stof



Verwijder af en toe het stof uit de **ventilatioeroosters** in badkamer of toilet. Zo verzekert u de optimale werking.

Maak ook de **filters** van uw wasmachine en droogtrommel zeer regelmatig schoon om stof te verwijderen.

## Jaarlijkse controles



De meeste installaties in uw huurwoning moeten jaarlijks aan een **professionele controle** onderworpen worden. Plan deze controles voor het komende jaar, zodat u de kosten kunt spreiden. Met het onderhoud van de verwarming wacht u beter niet tot de winter, want de verwarmingsspecialisten zijn dan druk bezet.

Technische installaties die u jaarlijks moet laten controleren zijn onder meer: de verwarmingsinstallatie, schoorsteen en haard, waterverzachter en alarminstallatie.

Maakt u gebruik van een alarminstallatie die niet aangesloten is op een alarmcentrale, dan moet u als bewoner het systeem via de website [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be) registreren. U vindt hierover meer informatie in het deel **Vastgoedinfo** op onze website.

Kijk zelf af en toe uw **watermeter** ook eens na. Merkt u een plotse stijging in verbruik op, probeer de oorzaak dan op te sporen en contacteer ons kantoor (bij beheer) of de eigenaar. Doe hetzelfde voor **elektriciteits- en gasmeters** en kijk ook de overdrukkleppen van de verwarmingsinstallatie of boiler na. Loopt er water uit, dan sluit u best de hoofdkraan af en contacteert u de eigenaar of ons kantoor (bij beheer door Ifac Service).

Als er een **septische put** is, moet die aan het eind van de huurperiode leeggemaakt worden.

### Aandacht voor veiligheid



Een koolstofmonoxidevergiftiging (CO-vergiftiging) wordt veroorzaakt door verbrandingsgassen van **geisers of gasverwarmingstoestellen** in slecht verluchte ruimtes, of door een slecht trekkende schoorsteen. Sla de controle van het toestel en de schoorsteen dus zeker niet over en sluit geen verluchttingsroosters af in ruimtes waarin zich een gastoestel bevindt.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië is het gebruik van optische rookmelders in huurwoningen verplicht. Dat de rookmelders levens redden spreekt voor zich. Wij raden u dan ook aan **optische rookmelders en brandblussers** te plaatsen. Meer informatie hierover vindt u in het deel Vastgoedinfo op onze website.

Kijk regelmatig na of alle stopcontactdoosjes nog goed bevestigd zijn in de muur. Loshangende **elektriciteitsdraden** vormen een reëel gevaar. Zijn de contactdozen losgekomen, laat ze dan door een vakman weer bevestigen.

Vertrekt u **op reis**, laat uw huurwoning dan veilig achter. Vraag burens of familie om een oogje in het zeil te houden. U kan hiervoor ook een beroep doen op de politie via de website [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be).

### Opletten voor condens



Zwarte condensschimmel op muren, plafonds of meubilair ontstaat door een combinatie van koude oppervlakken (bv. een buitenmuur), hoge luchtvochtigheid (bv. na het douchen) en weinig ventilatie (bv. onvoldoende verluchte, sterk geïsoleerde woningen).

U kan **condens** voorkomen door slaap- en badkamers regelmatig en grondig te verluchten (ramen gedurende minstens 20 minuten openen) alle ruimtes voldoende te verwarmen zodat de muren en plafonds niet ijskoud zijn na douche of bad de ventilatie in de badkamers nog een kwartier te laten draaien, -of het raam gedurende een kwartier open te laten staan en vooral de deur naar de andere woonruimtes gesloten te houden om te voorkomen dat de luchtvochtigheid zich door de hele woning verspreidt bij het koken altijd de dampkap (met goed gereinigde filter) te gebruiken Condensdruppeltjes op muren of ramen droogt u best zo snel mogelijk af.

Is er toch condensschimmel, dan verwijdert u die best onmiddellijk met een aangepast product, bijvoorbeeld HG schimmelvlekkenreiniger.

### Doet er zich toch een probleem voor...



Het is altijd mogelijk dat er zich, ondanks uw goede zorgen, toch een technisch probleem voordoet.

Als Ifac Service uw huurwoning beheert, dan contacteert u onze dienst Beheer best meteen als u een technisch probleem opmerkt (tel. 02 767 14 14 of [beheer@ifacservice.be](mailto:beheer@ifacservice.be)). Wordt uw woning niet door Ifac Service beheerd, dan contacteert u de eigenaar.