



Dag van de Sociale Huurder



WOONKWALITEIT



24.05.2025
Brussel

Onderhoud en herstellingen

Wie is verantwoordelijk voor
onderhoud en herstellingen
in een huurwoning?

Start van de huurovereenkomst: leveringsplicht

De verhuurder / de woonmaatschappij moet de huurwoning in 'alle opzichten in goede staat van onderhoud' aan de huurder leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Leveringsplicht

'In alle opzichten in goede staat van onderhoud leveren' is ruimer dan enkel 'proper en zonder gebreken'. De woning moet integraal bruikbaar zijn. Dit omvat bijvoorbeeld ook vloer- en schilderwerken, aanwezigheid van bruikbare, ingerichte keukens,...

Voorschriften van interne huurreglementen mogen niet strijdig zijn met de reglementering.

Wie herstelt wat tijdens de bewoning?

Wat?	Wie?
Onderhoud en kleine herstellingen	HUURDER
herstellingen omwille van fout huurder door verkeerd gebruik, slecht onderhoud	HUURDER
Herstellingen omwille van ouderdom, slijtage en structurele gebreken	VERHUURDER

Opgelet!

- Huurder heeft **meldingsplicht**.
- **De wet bepaalt NIET** wat die 'Kleine Huurherstellingen' zijn. Maar er zijn wel indicatieve lijsten.
Vb. Het ZieZo boekje.
- **Grijze zone**: concreet bekeijken waarover het gaat + ruimte voor interpretatie en discussie.

Wie herstelt wat na de bewoning?

- * Huurder moet de woning **teruggeven in dezelfde staat** als waarin die de woning heeft ontvangen bij aanvang van de huur.
- * Behoudens normale **ouderdoms- of gebruiksslijtage en overmacht.**
- * Intredende en uittredende **plaatsbeschrijving.**

3. Lijst van kleine herstellingen

1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- 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.
- De huurder is 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.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- 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).
- De lijst hiernaast 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.
- Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. Afsluiting

- loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

2.2. (Voor)tuin

- bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
- grasperk maaien en verticuteren
- voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fontein, ... bevriezen

2.3. Balkon/terras

- voorkomen dat de afvoer verstopt

2.4. Brievenbus

- hengsels en sloten oliën
- sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

Glas

- gebroken glas vervangen
- ontbrekende stopverf en silicone vervangen

Raamkader

- afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- verluchtingsroosters of -systemen vrijhouden
- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- schrammen bijwerken

Rolliiken

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- roluijkint vervangen indien nodig
- smeren





Dag van de Sociale Huurder



WOONKWALITEIT



24.05.2025
Brussel



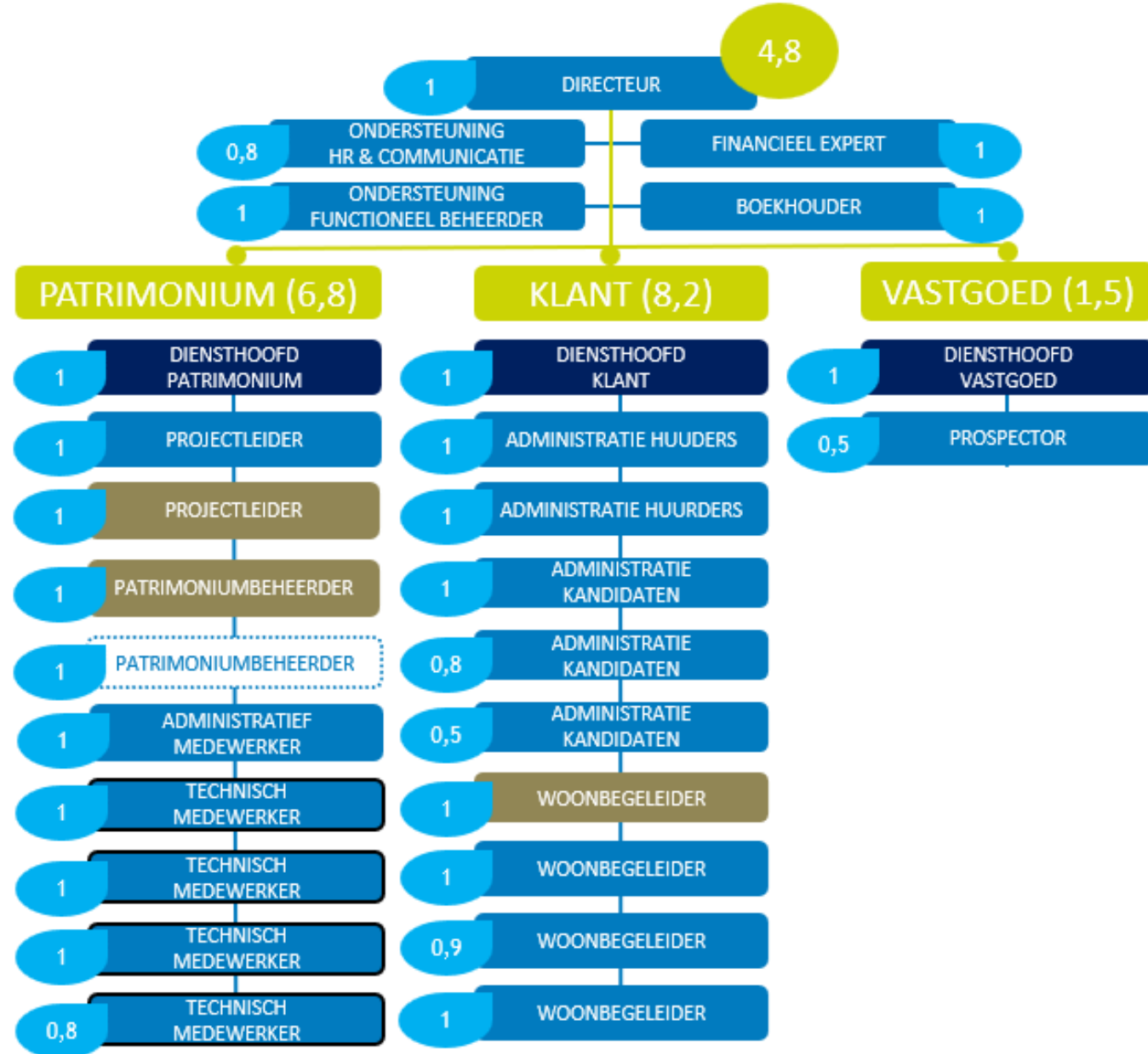
2024

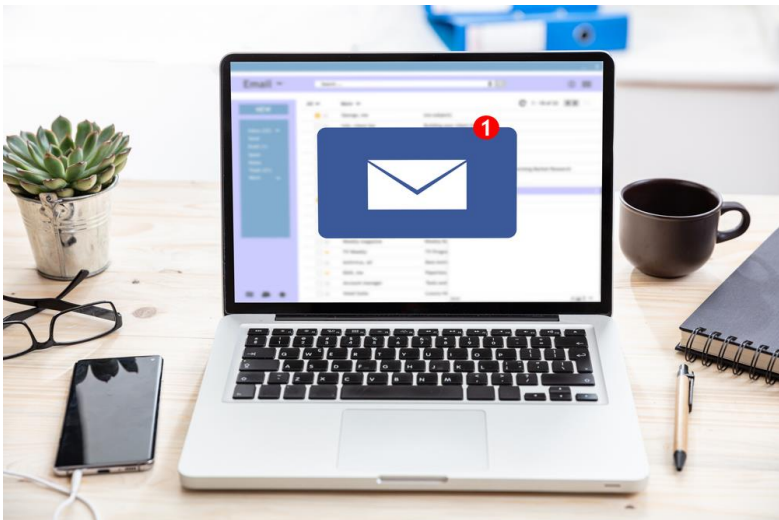
- 1.600 panden in eigen beheer
- 157 ingehuurde panden

2025

- Overdracht van 600 panden van een andere woonmaatschappij







[Home](#) / [Contacteer ons](#) / [Contactformulieren](#) / [Formulier herstellen](#)

Formulier herstellen

Waarvoor kan je onze technische dienst contacteren?

- Bij technische problemen in of rond je woning.
- Bij een schadegeval waarbij je aangifte moet doen bij onze verzekering.
- Wil je structureel iets aanpassen? Vraag dit eerst schriftelijk aan.
- Kijk in het ZieZo boekje wie de herstelling moet uitvoeren. Het ZieZo boekje vind je terug op onze website.

Opgelet:

- Heb je problemen met je CV-ketel (verwarming en warm water) dan bel je de firma Equans: 015/41 33 73. Bij twijfel contacteer dan onze technische dienst.

Stap 1 - contactgegevens

Stap 2 - vraag

Voltooid

Voornaam *

Naam *

Stratnaam *

Huisnummer *

Postcode *

Gemeente



Afspreken doe je samen. Niet nakomen
van afspraken ook!



Afspreken doe je samen. Niet nakomen van afspraken ook!



- Interne planner
 - Rechtstreeks contact (tel – live)
- Externe firma's
 - Bezorgen van de gegevens en vervolgens stemmen zij af met de huurder
- E-mail en website
 - Rechtstreeks contact via mail
- Fixform
 - Via platform
- Dringende meldingen
 - Trachten we telefonisch zeer kort op te volgen

Alles kan beter

- Automatische ontvangstmelding met tijdslijn
- Huurders herinneren aan hun afspraak SMS – e-mail
- Uniforme communicatie voor/van alle medewerkers



Betwistingen



Bij twijfel over verantwoordelijkheden gaat er steeds een medewerker van de technische dienst langs. Deze beoordeelt de situatie objectief, maakt foto's en zorgt voor een terugkoppeling bij het afdelingshoofd. Op basis hier van wordt een beslissing genomen:

- De eigen technische medewerkers de herstellingen gaan uitvoeren
- De herstelling zal uitgevoerd worden door een externe firma

We informeren de huurder steeds schriftelijk over de herstelling en de eventuele verantwoordelijkheid van de huurder. Bij nalatigheid, eigen doe het zelf activiteiten of problemen/schade bij de burens zal er een terugvordering van de kosten gebeuren.

Alles kan beter

- De ontwikkeling van een verantwoordelijkheidstabel (op de website en in de huurdersmap) om proactief duidelijkheid te scheppen wie voor welke kosten instaat.





Opvolging van de werken



Dagelijks een coördinatievergadering tussen de planner en de medewerkers van de technische dienst met volgende agendapunten:

- **Evaluatie van de uitgevoerde werken van de vorige dag**
- **Eventuele opvolgings- of aandachtspunten worden besproken (nadien taak voor planner)**
- **Ingeplande afspraken en opdrachten worden toegelicht**

Alles kan beter

- Digitalisering van het opvolgingsproces



Kunnen huurders ondersteuning krijgen bij herstellingen?

In principe bieden we geen hulp aan bij herstellingen die onder verantwoordelijkheid van de huurder vallen. Bij kwetsbare huurders zonder zorgondersteuning durven we hier een uitzondering op maken.

We werken met het ZieZo boekje

Verdeling van de kosten

- **Alle herstellingen als gevolg van normale slijtage zijn ten laste van de eigenaar**
- **Herstellingen veroorzaakt door verkeerd gebruik, nalatigheid of opzettelijke schade zijn ten laste van de huurder**



Onderhoudsplanung



- Groenonderhoud
- Onderhoud van liften, brandbeveiligingsinstallaties en daken
- Keuring en onderhoud van individuele en collectieve verwarmingssystemen;
- Schoonmaak van gemeenschappelijke delen.

- Kosten voor gemeenschappelijke delen worden gedeeld door al huurders van het gebouw
- Voor individuele woningen of zelfstandige eenheden worden enkel de effectief geleverde prestaties doorgerekend indien van toepassing.

Alles kan beter

- Jaarlijkse communicatie aan huurders voor de algemene kosten per pand
- Communicatieplan voor de geplande werken per jaar



SESSIES OM 15U



- **Onderhoud en herstellingen**
Van Dyckzaal
- **Renovatie: met of zonder verhuis?**
Rubenszaal
- **Aangepast wonen: langer thuis blijven**
Quinten Matsys zaal
- **Rondleiding Vlaams Parlement**
Verzamelen gang 2de verdiep