



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

---

# WIE BETAALT WAT?



Wanneer zich in een appartement een technisch probleem voordoet, zullen de herstellingskosten ofwel door de huurder, ofwel door de Brusselse Woning betaald worden. Dat is afhankelijk van het soort probleem, in overeenstemming met de artikelen 1754, 1755 en 1756 van het Burgerlijk Wetboek en de jurisprudentie ter zake (vademecum huurschade, referentie van de BGHM).

#### Enkele belangrijke begrippen:

- **verouderd** = staat van een uitrusting die in de loop van de tijd verslechterd is
- **overmacht** = plotse, onvoorspelbare en onvermijdelijke situatie
- **toeval** = gebeurtenis veroorzaakt door natuurlijke oorzaken, onafhankelijk van de wil van de huurder

### 1. Ten laste van de Brusselse Woning:

De eigenaar moet de herstellingen betalen die voortvloeien uit ouderdom, normale slijtage, overmacht en toeval. Bijvoorbeeld: het onderhoud van de gevel en het dak, de vernieuwing van de verouderde verwarmings-, sanitaire en elektrische installaties, enz.

### 2. Ten laste van de huurder:

Elke uitrusting die door de huurder beschadigd wordt (fout) valt onder zijn aansprakelijkheid, evenals een aantal elementen waarvan het normaal gebruik onderhoud door de huurder vergt.

### 3. Bij vandalisme:

Als het probleem te wijten is aan een daad van vandalisme, dan moet in eerste instantie bij de politie kracht ingediend worden tegen de dader van de feiten of tegen onbekenden. Het PV van de politie zal aan het Technisch Departement van de Brusselse Woning bezorgd moeten worden. De kosten zullen door de Brusselse Woning betaald worden of door de dader van de feiten indien die gekend is.

In geval van een geschil zal de beslissing genomen worden door de Algemeen Directeur en de directeur van het Technisch Departement. Indien hij geen voldoening krijgt, kan de huurder een klacht indienen bij de BGHM (Sociaal afgevaardigde).

Aarzel in ieder geval niet om voor aanvullende informatie contact op te nemen met het Technisch Departement van de Brusselse Woning op het nummer 02/435.28.02 of om u naar het loket te begeven tijdens de permanentie.

(Niet-uitputtende) lijst van de herstellingen en onderhoud die ten laste zijn van de Brusselse Woning en van de huurder:

## Loodgieterij



### Ten laste van de Brusselse Woning:

- Herstellingen van lekken door slijtage van de leiding
- Vervanging van kraanwerk en sanitaire toestellen die buiten dienst zijn door ouderdom (kranen, mengkranen, koppelstukken, bad, wastafel...)

### Ten laste van de huurder:

- Vervangen van de dichtingen van kranen en andere elementen (siliconenvoeg bad, rubber, trekking, dichtingen van de kraankoppen)
- Deblokken van spoelmechanismen
- Vervangen van de afsluitkranen en aansluitslangen
- Vervangen van de moffen of bochtstukken van wc-afvoeren
- Privé-ontstopping (vóór het T-stuk van de aansluiting op de algemene afvoer van het gebouw)
- Onderhoud van de kolken van terrassen of binnenplaatsen
- Ontkalken van boilers, kranen, schuimers, sanitaire leidingen, sanitaire toestellen
- Vervangen van de aansluitleidingen van de kooktoestellen (slang)
- Reinigen en vervangen van de filters van de dampkappen

## Elektriciteit



### Ten laste van de Brusselse Woning:

- Algemene herstellingen
- In overeenstemming brengen
- Vervanging van de bekabeling

### Ten laste van de huurder:

- Vervangen van de stopcontacten, schakelaars, zekeringen, uitschakelaars, lampen, lamphulzen
- Vervanging van de bordesbellen, tenzij beschadigd door vandalisme of toeval (behalve verouderde staat) op basis van een PV van de politie
- Versterking van de teller door SIBELGA
- Vervangen van zekeringen door uitschakelaars in het elektriciteitskastje dat in van SIBELGA

## Slot



### Ten laste van de Brusselse Woning:

- Vervanging van een slot wegens verouderde staat

### Ten laste van de huurder:

- Vervangen van het slot bij verlies of diefstal van de sleutel
- Deblokkeren van het slot
- Herstellen van de sloten, deurkrukken en vensterklinken
- Smeren van de sloten, paumelles, duimen
- Vervangen van toegangsbadges voor het gebouw in geval van verlies of diefstal

## Vloeren



### Ten laste van de Brusselse Woning:

- Opnieuw op niveau brengen van betegeling, herstelling van losgekomen elementen
- Vervanging van sterk versleten vloerbedekking als die gevaar voor vallen inhoudt of als de zwarte drager zichtbaar is
- Bedekking van de dalflex en andere versleten vloerbedekkingen bij het verlaten van de huurwoning

### Ten laste van de huurder:

- Onderhoud van de betegelde en soepele vloeren met een geschikt schoonmaakproduct
- Tussenkost in de kosten voor de vervanging van de soepele vloerbedekking in geval van vlekken, brandplekken, scheuren, sporen van meubels... (balatum, vinyl, linoleum) in geval van huurdersaansprakelijkheid.

## Beglazing & schrijnwerk



### Ten laste van de Brusselse Woning:

- Vervanging en herstelling van de ramen ten gevolge van verouderde staat
- Vervanging van vensterkrukken (tenzij de schade door de huurder veroorzaakt werd)
- Vervanging van de stangen
- Vervanging van de oprollers en rolluikkasten wegens verouderde staat

### Ten laste van de huurder:

- Vervanging van de beglazing om allerlei redenen (tussenkost van de verzekering van de huurder)
- Onderhoud door met grafiet smeren van de scharnieren, klinken, stangen
- Vervangen van de riemen van rolluiken
- Onderhoud van de condensafvoergaten aan de onderkant van de ramen

## Muren en plafonds



---

### Ten laste van de Brusselse Woning:

- Herstelling van de bepleistering (behalve schade en/of uitvoeringsgebreken veroorzaakt door de huurder)

### Ten laste van de huurder:

- Opfrissing van de muren/het plafond tijdens de bewoning van de gehuurde plaatsen
- Verwijderen van behang van de muren/plafonds of schilderen in een neutrale kleur (wit, gebroken wit...) bij de plaatsbeschrijving bij uittrede

## Desinfectie: (kakkerlakken, muizen)



---

Gratis indien de huurder dat bij het Technisch Departement van de Brusselse Woning aanvraagt. De interventie zal dan uitgevoerd worden door de dienst "desinfectie" van de Stad Brussel (anders betalend via een privéfirma).

Enkele nuttige adressen van sociale ondernemingen die lage prijzen hanteren:

### Multijobs asbl

Beizegemstraat, 125/2  
1120 Brussel  
Tel.: 02/262.31.58  
E-mail: [multijobs@skynet.be](mailto:multijobs@skynet.be)

### Télé-service "les petits boulots"

Fransmanstraat, 131  
1020 Brussel  
Te. : 02/548.98.00  
E-mail: [petitsboulots@tele-service.be](mailto:petitsboulots@tele-service.be)