

Slijtage – Satellietgroep 21/04/17

Bewoners, De Ideale Woning en Samenlevingsopbouw zaten 21 april een eerste keer samen rond slijtage in de appartementen en woningen van De Ideale Woning.

Op deze eerste bijeenkomst werden vooral de verschillende knelpunten rond slijtage opgelijst.

In dit verslag vindt u de samenvatting van de knelpunten en de volgende stappen die we zullen zetten om tot oplossingen te komen. De individuele cases staan hier niet apart vermeld, maar worden wel meegenomen in het dossier. Ze werden ook doorgegeven aan de technische dienst.



Vervanging bij slijtage – ja of nee?

De sociale huisvestingsmaatschappij moet de woning 'in goede staat' aan de huurder geven. Dat betekent: proper en zonder gebreken. Alle toestellen dienen te werken zoals het hoort.

Maar wat als na verloop van tijd materiaal verslijt en stuk gaat? Wie is dan verantwoordelijk voor de herstellingen?

Herstellingen die nodig zijn omwille van **slijtage of ouderdom** zijn ten koste van **de verhuurder**. Gebreken die ontstaan door **slecht onderhoud of fout gebruik** moeten hersteld worden door **de huurder**.

Dit lijkt simpel, maar is in de praktijk niet zo eenvoudig. Vaak is er twijfel over wie nu verantwoordelijk is.

Een voorbeeld:

De kraan in de keuken van Jan lekt. De kraan is oud. Sinds hij huurt bij De Ideale Woning, al 36 jaar, is de kraan niet vervangen. Moet Jan de oude kraan zelf herstellen of kan hij van de verhuurder een nieuwe kraan krijgen? Jan weet het niet goed, want een lekkende kraan is ten koste van de huurder, en een versleten kraan ten koste van de verhuurder.

Dit probleem doet zich **ook voor bij andere onderdelen**: stopcontacten, tegels en plinten die loskomen, keukenlades die uit elkaar vallen, versleten WC, versleten bad, of versleten radiatorkranen, enz.

De communicatie vanuit de huisvestingsmaatschappij lijkt niet in elke case dezelfde. Sommige bewoners krijgen een nieuwe kraan, anderen niet. Het is voor de bewoners niet duidelijk welke regels hier gehanteerd worden. **We vragen dit na** bij de technische dienst en bespreken dit op de volgende bijeenkomst.

ZIEZO – boekje

In het Ziezo-boekje staat eenvoudig uitgelegd wie voor welke herstellingen verantwoordelijk is: de huurder of de verhuurder.

Elke huurder van De Ideale Woning heeft dit boekje gekregen. Mocht je dit niet meer vinden, dan kan je steeds terecht bij het kantoor op de Diksmuidelaan 276, of op de website www.deidealewoning.be.

Dit boekje is niet helemaal volledig. Bij twijfel gelden altijd de wettelijke regels.



Geen renovatie bij lang-wonende huurders?

De aanwezige bewoners woonden vaak al erg lang in hun woning, velen zelfs als eerste huurder. Hierdoor zijn toestellen en materialen vaak verouderd en versleten.

Bij nieuwe verhuringen worden de oude appartementen opgeknapt en worden versleten onderdelen vervangen. Dit gebeurt niet in dezelfde mate voor de lang-wonende zittende huurders.

Voor deze huurders voelt dit niet altijd correct aan.

We volgen dit verder op.

Meld je probleem bij De Ideale Woning

Het is belangrijk je gebreken door te geven aan De Ideale Woning! Vermeld hier goed bij dat het om slijtage gaat: hoe oud de kraan al is, of dat de kraan al versleten was toen jij de woning betrok.



03.320.29.70

Plaatsbeschrijving!!

Voor je in je nieuwe woning trekt, maakt DIW samen met u een plaatsbeschrijving. Alle gebreken aan uw woning komen daarin.

Er staat ook in welke dingen u van de vorige huurder overneemt. Dit zijn bijvoorbeeld de toestellen in de keuken of de boiler. Ook bestaande slijtage kan u laten opnemen.

Zet zeker alle gebreken aan uw woning in deze plaatsbeschrijving. Dat is belangrijk als u zou verhuizen, maar ook wanneer u gebreken doorgeeft aan DIW.



Verluchting en dampkappen.



In de blokken van de Bert Verlacttstraat en Luisbekelaar werd een aantal jaar geleden een nieuw verluchtingssysteem geïnstalleerd waar ook de dampkappen op zijn aangesloten.

Hierover krijgen we heel wat klachten:

- Geurhinder van eten en beerputgeuren.
- Koude wind die door verluchting blaast.
- Dampkappen die niet afzuigen.

Het is mogelijk dat dit probleem ontstaat doordat bewoners verluchttingsroosters of andere afplakken en dicht maken.

We koppelen dit terug naar de technische dienst en polsen wat hier aan kan gebeuren.

Oude liften

De lift in Luisbekelaar 1 stopt met een schok. Dit maakt lawaai en is lastig voor oudere bewoners om hun evenwicht te bewaren. Er is geen handvat voorzien om je aan vast te houden. Liften zijn vaak ook defect, niet alleen omwille van slijtage maar ook door foutief gebruik. Communicatie over herstellingen loopt niet altijd gesmeerd. Dit nemen we op.

Vervolg

Op vrijdag 16 juni 2017 is er een overleg gepland tussen de leefbaarheidsmedewerkers van DIW, de opbouwwerkers van SAS en de technische dienst van DIW. Voor dit overleg willen we bij elke bewoner die een case van slijtage doorgaf, langsgaan om de knelpunten zo juist mogelijk door te geven aan de technische dienst.

We bekijken ook nog wat er is opgenomen in de huurcontracten en in de wetgeving.

Volgende bijeenkomst

We komen graag opnieuw met bewoners samen op **donderdag 22 juni 2017 van 13.30 tot en met 15.30 uur.**

In het lokaaltje op de gelijkvloers van de Bert Verlacttstraat 3, 2140 Borgerhout.

Hopelijk tot dan!