



le logis
floreal



ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN IN UW WONING, **WIE DOET WAT ?**

Gids voor huurders



www.lelogisfloreal.be



Le Logis-Floréal
Coöperatieve Vennootschap
Openbare Vastgoedmaatschappij

Maatschappelijke zetel
Georges Benoidtlaan, 22 - 1170 Brussel
BTW BE0401984430

Verantwoordelijke redacteur: Le Logis-Floréal, av. Georges Benoidt, 22 – 1170 Brussel
Editie: juni 2025

Beste huurder – coöperant,

Deze gids helpt u te begrijpen welke herstellingen en onderhoudswerken u zelf moet uitvoeren als huurder, en welke Le Logis-Floréal als verhuurder op zich neemt.

U vindt er ook informatie over het regelmatig onderhoud en de kleine herstellingen die u zelf in uw woning moet uitvoeren.

U vindt er ook praktische tips voor het regelmatig onderhoud van uw woning en kleine herstellingen die u zelf kan uitvoeren.

Veel van onze gebouwen en groene ruimtes zijn beschermd erfgoed. Het onderhoud ervan moet rekening houden met deze bijzondere status. Deze gids legt ook uit hoe u problemen en schade kan voorkomen.

Wij raden u aan om naast deze gids ook regelmatig onze website te raadplegen. Daar vindt u extra tips en advies om uw woning correct te onderhouden.

Onze tuinwijk biedt een uitzonderlijke leefomgeving, in het hart van 80 hectare groen, waarvan we elke dag kunnen genieten. Samen kunnen we deze kwaliteitsvolle woonomgeving behouden.

Wij danken u voor de zorg en aandacht waarmee u uw woning en haar omgeving onderhoudt.

De Raad van Bestuur en het team van Le Logis-Floréal

INHOUD

Onderhoud van de woning: wat is ten laste van de Huurder?	6
Onderhoud van de woning: wat is ten laste van Le Logis-Floréal ?	7
Wat moet ik doen bij een probleem in mijn woning	8
Ik wil aanpassingen doen aan mijn woning. Wat moet ik doen?	8
Hoe worden de interventies van Le Logis-Floréal aangerekend?	9
Bij schade: per ruimte, wie betaalt wat?	10



Onderhoud van de woning: wat is ten laste van de Huurder?

Als sociale huurder hebt u dezelfde rechten en plichten als in de privésector: u moet uw woning met zorg behandelen en onderhouden alsof ze van uzelf was. U voert zelf de herstellingen uit die voortvloeien uit het normaal gebruik van de woning.

Meld elk schadegeval of probleem in uw woning onmiddellijk aan Le Logis-Floréal.

1. De woning proper en in goede staat houden

U moet bijvoorbeeld:

- De woning regelmatig schoonmaken en goed verluchten
- Geen afval of grofvuil achterlaten in de tuin of in de gemeenschappelijke ruimtes
- Uw tuin onderhouden
- Toegang verlenen aan technici die in uw woning moeten werken
- De afvoeren van gootstenen, wastafels, bad, en wc proper houden
- Het toilet ontkalken en ontstoppen

2. Herstellen wat u slijt door uw gebruik

U moet op eigen kosten bijvoorbeeld,:

- Kapotte lampen vervangen
- Een versleten badkuipdichting vervangen
- Een gebroken schakelaar vervangen, enz.



3. Herstellen van schade veroorzaakt door uzelf, uw huisgenoten, bezoekers of dieren onder uw verantwoordelijkheid.

U moet op eigen kosten herstellen als bijvoorbeeld:

- Uw hond de tuin heeft beschadigd
- Uw kind een raam heeft gebroken
- Uw bezoek een deur heeft stukgemaakt, enz.

Onderhoud van de woning: wat is ten laste van Le Logis-Floréal ?

Als verhuurder moet Le Logis-Floréal aan zijn huurders een woning in goede staat ter beschikking stellen. Hij is ook verantwoordelijk voor het groot onderhoud en alle herstellingen die nodig zijn om de woning in goede huurvoorwaarden te behouden.

1. Grote herstellingen

Bijvoorbeeld:

- dakisolatie
- vervangen van ramen en kozijnen
- renovatie van de buitenkant van het gebouw



2. Herstellingen als gevolg van normale slijtage, veroudering of overmacht

Bijvoorbeeld:

- vervangen van versleten leidingen
- Herstellen van schade veroorzaakt door omvallen bomen
- Herstellen van lekkages en onderhoud van het dak



3. Herstellingen of vervangingen van defecte onderdelen

Bijvoorbeeld:

- vervangen van een radiator
- herstellen of vervangen van de parlofoon
- vervangen van een verwarmingsketel

4. Schade door inbraakpogingen of vandalisme (zonder fout van de huurder)

- U moet binnen de 48 uur na de feiten een proces-verbaal van de politie bezorgen dat de schade vaststelt (vandalisme, gebroken ruit, enz.).

Wat moet ik doen bij een probleem in mijn woning?

1. Controleer of het probleem ten laste van uzelf is:

- Raadpleeg deze gids of onze website.
- Bij twijfel contacteer de technische dienst van Le Logis-Floréal.
- Neem foto's en breng deze mee tijdens het technisch spreekuur.

2. Als de herstelling ten laste is van Le Logis-Floréal:

- De technische dienst maakt een afspraak voor de interventie.
- Indien een onderaannemer moet tussenkomen, neemt deze contact met u op.
- U hoeft niets te betalen.

3. Als de herstelling ten laste is van uzelf:

- U voert de herstelling zelf uit of laat een vakman van uw keuze de werken uitvoeren
- Indien u niet weet tot wie u zich kan wenden, kan Le Logis-Floréal een bedrijf aanbevelen.
- Na de herstelling moet u, omdat ons patrimonium grotendeels beschermd is, een bewijs bezorgen van de correcte uitvoering (bijvoorbeeld foto's)
- U betaalt zelf de herstelling

Let op: interventietermijnen hangen af van de dringendheid, het soort werk, beschikbaarheid van materiaal, vaklui en externe bedrijven. Le Logis-Floréal stelt prioriteiten. Bedankt voor uw geduld.

Ik wil aanpassingen doen aan mijn woning. Wat moet ik doen?

Als u de keuken, vloerbekleding of een ander element in uw woning wil veranderen, moet u schriftelijk toestemming vragen aan Le Logis-Floréal, met een duidelijke beschrijving van de geplande werken.

Wacht op het schriftelijke akkoord voordat u met de werken begint.

Hoe worden de interventies van Le Logis-Floréal aangerekend?

- Als het om een interventie gaat die onder uw huurderverantwoordelijkheid valt, zal Le Logis-Floréal **de prestatie aanrekenen**, of het nu door de eigen technische dienst of een externe firma gebeurt.
- Als de interventie **onder de verantwoordelijkheid van Le Logis-Floréal** valt, hoeft u **niets te betalen**.
- Le Logis-Floréal zorgt voor **het onderhoud van bepaalde gemeenschappelijke of individuele installaties**, zoals verwarmingsketels, het rioleringsnet of liften. Deze diensten kunnen door externe firma's worden uitgevoerd. **De kosten worden jaarlijks opgenomen in uw provisie voor lasten** (zoals vermeld op uw huurprijsberekening).
- Als een **geplande interventie** van de technische dienst niet kan doorgaan omdat u **niet aanwezig** bent en u het afspraakmoment niet minstens 48 uur op voorhand schriftelijk annuleert, word een forfaitaire vergoeding van **€20 aangerekend**.
- Indien wij voor een herstelling die voor uw rekening is bij u moeten tussenkomen, worden werkuren aangerekend aan **€40/u excl. btw** plus kostprijs van materiaal.
- **Externe firma's bepalen hun tarieven zelf.**

Bij schade: per ruimte, wie betaalt wat?

NB: Het is onmogelijk om alles op te sommen. Bij twijfel, contacteer gerust de technische dienst van het Logis-Floréal.

HAL / PRIVÉ INGANG



1. ELEKTRICITEITSKASTEN

Huurder	Le Logis-Floréal :
• Elk probleem melden aan Le Logis-Floréal	• Beschikken over een conformiteitsattest • Defecte zekeringen vervangen

2. DEUREN

Huurder : • Slot, scharnieren, grendels en klinken regelmatig oliën • Cilinder van privédeur vervangen • Geen wijzigingen aan branddeuren (plaatsing van kijkgaatjes, extra sloten of uitsnijden van de onderzijde is verboden) • Bij inbraak: laat de schade vaststellen door de politie en proces-verbal binnen 48u bezorgen aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Deur vervangen bij onbruikbaarheid na inbraak of slijtage • Sleutels van de gemeenschappelijke deur vervangen bij verlies / diefstal (kosten doorrekenen aan huurder)
--	---

3. PARLOFOON / VIDEOFOON

Huurder : • Hoorn, houder en kabel reinigen • Defect melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Defecte toestellen herstellen of vervangen
---	--

4. ROOKMELDERS

Huurder : • Maandelijks reinigen • Beschermen tegen stof bij werken • Batterijen vervangen • Defect melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • • Vervangen bij defect
--	--

5. SCHAKELAARS, STOPCONTACTEN, AFTDEKPLAATJES

Huurder : • Onderhouden of vervangen indien beschadigd tijdens de huurperiode • Contactdozen schoonmaken • Losgetrokken stopcontacten herstellen	Le Logis-Floréal : • Beschikken over een conformiteitsattest
---	---

WOONKAMER, EETKAMER EN SLAAPKAMERS



1. ELEKTRICITEIT

Huurder :

- fittingen, stopcontacten en schakelaars onderhouden / vervangen
- Afdekplaatjes reinigen
- Lampen vervangen
- Eigen defecte toestellen herstellen
- Gebroken lichtarmaturen vervangen
- Zelf uitgevoerde elektrische uitbreidingen conform maken met attest (met toestemming van Le Logis-Floréal)

Le Logis-Floréal :

- Beschikken over een conformiteitsattest
- Periodieke controles uitvoeren

2. THERMOSTATEN EN RADIATOREN

Huurder : • Thermostaatkranen deblokkeren • Radiatoren ontluchten vóór de winter • Defect melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Vervangen indien versleten of defect
--	--

3. VENSTERBANKEN

Huurder : • schoonmaken en onderhouden • Vervangen bij beschadigd tijdens huurperiode	
--	--

4. ROOKMELDERS

Huurder : • Regelmatig reinigen • Beschermen tegen stof bij werken • Batterijen vervangen • Defect melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Vervangen bij defect
---	--

5. THERMOSTAAT

Huurder : • programmeren volgens behoeften • Batterijen vervangen • Correcte temperatuur aanhouden	Le Logis-Floréal : • Vervangen bij defect • Handleiding van de thermostaat bezorgen
---	--

KEUKEN



1. KEUKENMEUBILAIR EN SPOELBAK

Huurder : • Perlatoren en siliconenvoegen reinigen / vervangen • Meubels schoonmaken en onderhouden • Beschadigde meubels of spoelbakken herstellen	Le Logis-Floréal : • Meubels, spoelbakken, kasten vervangen bij slijtage of defect
--	---

2. SCHAKELAARS, STOPCONTACTEN, AFDEKPLAATJES

Huurder : • Onderhouden of vervangen indien beschadigd • Contactdozen schoonmaken • Losgetrokken stopcontacten herstellen	Le Logis-Floréal : • Beschikken over een conformiteitsattest
--	---

3. ONGEDIERTE, KAKKERLAKKEN, BEDWANTSEN, MUIZEN EN ANDERE

Huurder : • Ongedierde bestrijden in privéruimtes en Le Logis-Floréal informeren	Le Logis-Floréal : • Bij verspreiding in meerdere privéwoningen of gemeenschappelijke delen : coördineren interventie en kosten verdelen onder de huurders
---	---

4. LEIDINGEN EN BUISWERK

Huurder : • Sifons en afvoerbuizen onderhouden • Verstoppingen zelf oplossen • Schade door verstopte afvoer herstellen • Kranen en perlatoeren schoonmaken	Propriétaire • Vervangen bij slijtage of defect • Lekkages repareren
---	---

Let op : geen vet, etensresten of gevaarlijke producten in de gootsteen gieten

5. VENSTERBANKEN

Huurder : • Vensterbanken schoonmaken en onderhouden • Vervangen indien beschadigd tijdens de huurperiode	
--	--

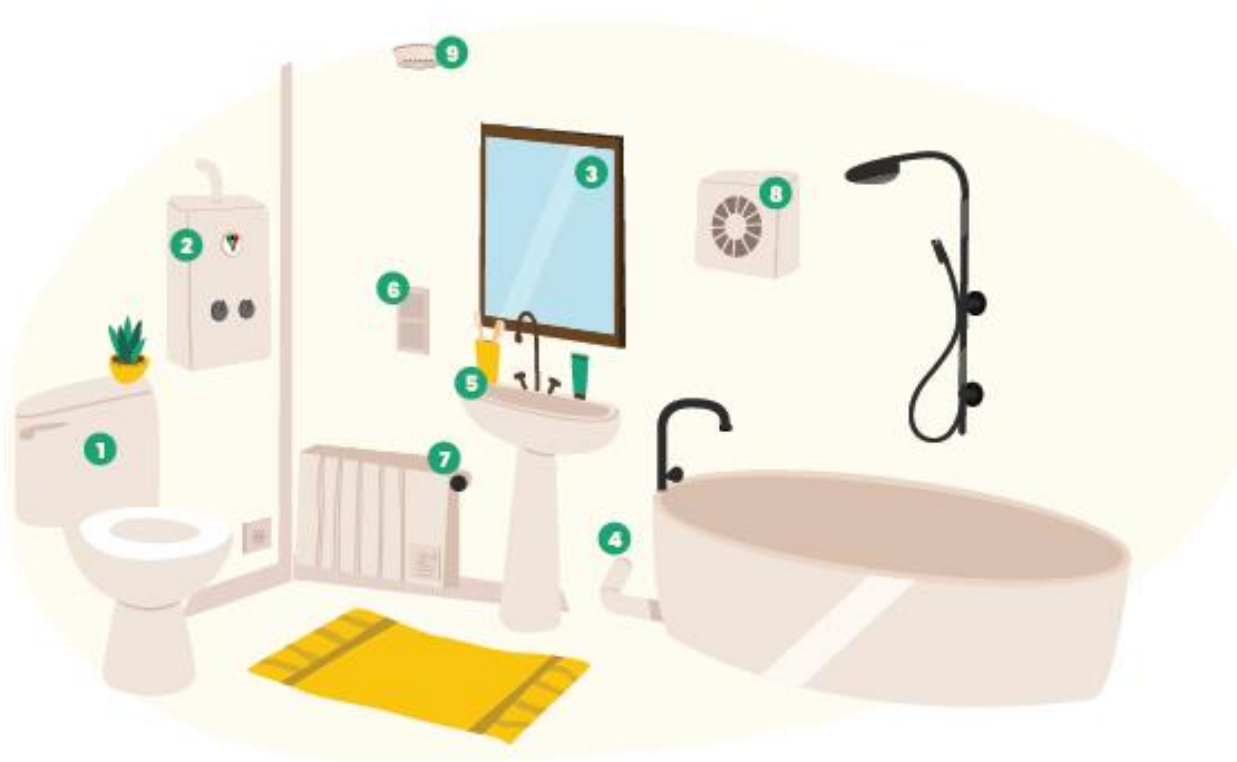
6. GASLEIDINGEN

Huurder : • Levensduur gasslang controleren (5 - 10 jaar)	Le Logis-Floréal : • Beschikken over een conformiteitsattest
--	---

7. DAMPKAP EN VERLICHTING

Huurder : • Kap reinigen (binnen & buiten) • Filters vervangen • Kapotte lampen vervangen • Defect melden	Le Logis-Floréal : • Vervangen bij slijtage of defect
--	--

BADKAMER



1 WC EN SPOELING

Huurder: • Schoonmaken, ontkalken, onderhouden met geschikte producten • Spoelmechanisme vervangen • Controleren op waterlekage • Kapotte toiletzittingen vervangen • Ontstoppen (toiletten, gootsteen, sterfput, leidingen, enz.)	Le Logis-Floréal : • Externe lekkages repareren • Vervangen bij slijtage
---	--

Let op: In het toilet mag alleen toiletpapier worden doorgespoeld.
NIET DOOR HET TOILET SPOELEN: vetten, gevaarlijke producten, doekjes, luiers, maandverband, wattenstaafjes, zakdoeken, keukenpapier, enz..

2 KETEL - BOILER

Huurder: • Toegang verlenen voor jaarlijks onderhoud • Lekkage of afwijkingen melden Als u een individuele ketel hebt: • Niets op de ketel plaatsen • Beschermen tegen vorst bij langdurige afwezigheid • Waterdruk op peil houden	Le Logis-Floréal : • Beschikken over een conformiteitsattest • Veiligheidsgroep van de boiler vervangen bij lekkage gemeld door huurder • Defecte onderdelen vervangen indien huurder jaarlijks onderhoud uitvoert • Boiler vervangen indien versleten
--	---

3 SPIEGELS

Huurder: • Onderhouden en bevestigingspunten controleren • Vervangen bij breuk of ernstige beschadiging	
--	--

4 LEIDINGEN EN BUISWERK

Huurder : • Sifons en afvoeren onderhouden • Schade herstellen veroorzaakt door een verstopte afvoerbuys • Ontkalken van leidingen	Le Logis-Floréal : • Lekkages door slijtage van leidingen repareren • Verbindingsstukken, leidingen en kranen repareren/vervangen bij slijtage
---	---

Tips:

- *Regelmatig afsluiters en kranen bewegen om blokkering te voorkomen*
- *Watertoevoer afsluiten bij langdurige afwezigheid*
- *Beschermen tegen vorst*

5 SANITAIR / KLEINE LEIDINGEN KEUKEN EN BADKAMER, BAD, GOOTSTENEN, WASTAFELS, DOUCHETUB

Huurder : • Onderhouden met geschikte producten • Kalk, vlekken en sporen verwijderen • Barsten, scheuren en krassen herstellen • Siliconevoegen vernieuwen • Filters, perlatoeren en kranen en ventielen vervangen • Perlatoeren en kranen ontkalken • Ontstoppen (toiletten, gootsteen, sterfput, leidingen, enz.) • Ontkalking van leidingen door professional bij verminderde doorstroming • Regel- en stopkranen onderhouden en vervangen • Douchelex vervangen • Lekken melden	Le Logis-Floréal : • Vervangen bij slijtage of defect • Defecte apparaten correct onderhouden repareren • Versleten kranen en apparaten vervangen
---	--

6 SCHAKELAARS, STOPCONTACTEN, CONTACTDOZEN

Huurder : • Onderhouden of vervangen indien beschadigd • Schoonmaken van de contactdozen • Losgetrokken stopcontacten herstellen	Le Logis-Floréal : • Beschikken over een conformiteitsattest
---	---

7 THERMOSTAATKRANEN EN RADIATOREN (NIET ELEKTRISCH)

Huurder: • Thermostatische kranen ontgrendelen • Radiatoren ontluchten (lucht eruit laten) • Defect melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Repareren of vervangen bij defect
--	---



8 VENTILATIE

Huurder : • Filters elke 3 maanden stofzuigen bij een ventilatiesysteem • Ventilatioosters schoonmaken • Le Logis-Floréal waarschuwen bij defect • Ventilatie niet uitschakelen • Ventilatioosters niet blokkeren • Toegang geven aan de erkende vakman aangewezen door Le Logis-Floréal voor onderhoud van het ventilatiesysteem	Le Logis-Floréal : • Defect ventilatiesysteem repareren • Afzuiger vervangen bij defect
--	--

9 CO-DETECTOREN (KOOLMONOXIDE)

Huurder: • Detector niet verwijderen zonder toestemming • Beschermen tegen stof bij werkzaamheden • Batterijen vervangen • Defect melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Vervangen bij defect
--	--

VLOEREN, MUREN EN PLAFONDS



1. ZACHTE VLOERBEKLEDING

Huurder: • Schoonmaken • Scheuren herstellen • Vervangen bij ernstige beschadiging	Le Logis-Floréal : • Herstellen van niet-huudersschade of waterschade
---	--

2. TEGELS

Huurder: • Schoonmaken • Gebarsten tegels vervangen bij eigen fout • Boren verboden	Le Logis-Floréal : • Herstellen van niet-huudersschade • Herstellen van schade veroorzaakt door waterinfiltratie
--	--

3. PARQUET / PLANCHERS

Huurder : • Schoonmaken & onderhouden • Beschadigde delen vervangen • Niet verven	Le Logis-Floréal : • Herstellen van niet-huurdersschade of waterschade
--	---

4. SCHAKELAARS, STOPCONTACTEN, CONTACTDOZEN

Huurder : • Onderhouden of vervangen indien beschadigd • Schoonmaken van de contactdozen • Losgetrokken stopcontacten herstellen	Le Logis-Floréal : • Beschikken over een conformiteitsattest
---	---

5. MUREN

Huurder : • Kleine scheurtjes, putjes en gaten herstellen • Schade door bevestigingen aan de muren herstellen	Le Logis-Floréal : • pleisterwerk en grote scheuren herstellen door gebouwbewegingen of nabije werken • niet-huurdersschade herstellen • Waterschade herstellen
--	--

6. PLAFONDS, VERLAGENDE PLAFONDS

Huurder : • Schoonmaken • Wit schilderen bij rooken of ventilatieprobleem • Herstellen na een infiltratie die niet werd gemeld aan Le Logis-Floréal • Niets aan het plafond plakken	Le Logis-Floréal : • Herstellen van niet-huurdersschade • Herstellen van schade veroorzaakt door waterinfiltratie
--	--

DAKEN / GEVELS



1. DAKEN

Huurder :	Le Logis-Floréal :
• Schade door open ramen herstellen • Lekkages melden aan Le Logis-Floréal	• Daklekkages herstellen en dak onderhouden

Wist je dat?

De meeste gevels en daken van Le Logis-Floréal zijn beschermd erfgoed. Wijzigingen zijn niet toegestaan.

2. PLATTE DAKEN

Huurder : • Lekkages melden • Geen voorwerpen plaatsen op het platte dak	Le Logis-Floréal : • Herstellen en onderhouden
---	---

3. SCHOORSTENEN

Huurder : • Jaarlijks vegen (bij ketel/geiser) • Problemen melden	Le Logis-Floréal : • Schoorsteenkanalen herstellen • Stabiliteit waarborgen
--	--

4. DAKLIJSTEN, GOTEN

Huurder : • Schoonmaken indien bereikbaar • Lekkages melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Daklijsten en goten reinigen als ze niet bereikbaar zijn zonder professioneel materiaal (kost wordt doorgerekend aan de huurders) • Herstellen en vervangen bij slijtage
---	--

5. KOEPELS, DAKRAMEN

Huurder : • Schoonmaken • Mechanismen onderhouden • Verduistering van het Velux-raam vervangen als die tijdens de huurperiode beschadigd is	Le Logis-Floréal : • Vervangen bij slijtage of breuk door overmacht
--	--

6. GEVELS

Huurder : • Geen schade toebrengen • Geen bevestigen	Le Logis-Floréal : • Tags of vandalisme verwijderen • Renovatie bij slijtage
---	---

RAMEN, DEUREN EN KOZIJNEN



1. RAMEN

Huurder : • Reinigen • Vervangen bij breuk eigen fout • Geen stickers of kleefmateriaal op het glas aanbrengen	Le Logis-Floréal : • vervangen bij overmacht (storm, brand, hagel, omgevallen boom, ...) of fabricagefout • vervangen bij vandalisme of diefstal (met politieproces-verbaal)
---	--

2. HOUTWERK

Huurder : • Onderhouden met geschikte producten • Beschadigingen en gaten herstellen	
--	--

3. ROLLUIKEN

Huurder : • Rolluik deblokkeren indien het vastzit • Band vervangen bij slijtage of breuk	Le Logis-Floréal : • Versleten onderdelen vervangen • Vervangen bij slijtage (ouderdom)
--	--

4. KOZIJNEN, DEUREN, RAMEN, VELUX...

Huurder : • Schoonmaken en onderhouden • Binnenzijde van houten kozijnen schilderen elke 5 jaar met de verf geleverd door Le Logis-Floréal • Gebroken ruiten vervangen indien dit zijn/haar fout is • Vervangen indien onbruikbaar door toedoen van de huurder • Bij inbraak: schade laten vaststellen door de politie binnen de 48u en het proces-verbaal bezorgen aan Le Logis-Floréal • Condensafvoergaten vrijhouden	Le Logis-Floréal : • Buitenzijde van houten kozijnen schilderen • Herstellen/vervangen bij ouderdom of inbraak • Verf leveren voor binnenzijde • Vastzittende kozijnen deblokkeren
---	---

Tips & Tricks :

- *Reinig de waterafvoerkanalen en groeven aan de binnenkant van de kozijnen*
- *Beweeg regelmatig de bewegende delen om blokkering te voorkomen*
- *Onderhoud en smeer alle mechanismen*
- *Schroeven van de handvatten tijdig aandraaien voor ze loskomen of breken*
- *Kozijn deblokkeren bij verkeerde manipulatie*
- *Sluit ramen en deuren bij het verlaten van de woning om schade door regen of tocht te voorkomen*
- *Ventilatieroosters niet afdekken*

TUIN EN BUITENRUIMTE



Huurder	Le Logis-Floréal
1. PRIVÉTUIN (HUIZEN EN GELIJKVLOERSE APPARTEMENTEN)	
• Gras maaien • Hagen snoeien: maximale hoogte 1,70 m en minimale hoogte 1,30 m op de site "Logis" of 1,10 m op de site "Floréal" • Klimop aan de voet van de haag verwijderen – invasieve planten beheren • Gevelklimplanten snoeien rond deuren en ramen aan tuinzijde • Struiken snoeien • Bladeren opruimen • Geen materiaal, puin, afval of vuilnis opslaan • Geen zichtschermen in de haag aanbrengen • Geen tuinhuisje zonder toestemming vragen aan Le Logis-Floréal	• Gemeenschappelijke hagen snoeien aan de zijde van steegjes en openbare ruimten • Bomen snoeien of vellen die ongewenst, ziek of dood zijn • Dode hagen vervangen • Gevelklimplanten straatzijde snoeien

Huurder	Le Logis-Floréal
2. TUINPOORTJES	
- Tuinpoortjes niet wijzigen - schilderwerk onderhouden volgens de instructies en met de verf geleverd door Le Logis-Floréal - Schade bij inbraak melden aan de politie en het proces-verbaal aan Le Logis-Floréal bezorgen	Herstellen of vervangen bij ouderdom of schade (niet door gebruik veroorzaakt)
3. STERFPUTTEN – GOTEN	
- Onderhouden, reinigen, kuisen en ontstoppen van de afvoerputten (sterfputs), goten en privéleidingen die verstopt zijn door vet of andere voorwerpen - Schade melden aan Le Logis-Floréal	Herstellen of vervangen bij ouderdom of schade (niet door gebruik veroorzaakt)
4. VOETPADEN	
Voetpad voor de huizen: - Reinigen van de trottoirs - Dode bladeren vegen - Sneeuw / ijs verwijderen - Defect melden aan Le Logis-Floréal	Voetpad voor de appartementsgebouwen : - Reinigen van de trottoirs - Dode bladeren vegen - Sneeuw / ijs verwijderen - Losliggende tegels herstellen
5. GEMEENSCHAPPELIJKE GROENRUIMTES	
- Geen afval (blikjes, flessen, papier, verpakkingen) of grofvuil werpen - Hondenpoep opruimen en in de vuilbak gooien	- Beheren van de groenzones volgens de regels voor dit beschermd erfgoed : - Gemeenschappelijke hagen snoeien aan de zijde van steegjes en openbare ruimten - Bomen snoeien of vellen die ongewenst, ziek of dood zijn - Dode hagen vervangen - Onderhouden van gazons en collectieve groenzones volgens het principe van gedifferentieerd beheer - De kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones verdelen tussen de huurders van Le Logis-Floréal en de privé-eigenaars die een woning bezitten binnen het geklasseerde gebied van Le Logis-Floréal

BALKONS



1. BALKONS

Huurder : • Vloer, afvoerroosters, sifons en afvoeren reinigen • Geen vogels voederen op het balkon • Let op voor vlekken van bijvoorbeeld bloempotten, olie, vet, verf, enz.	Le Logis-Floréal : • Gebouwschil herstellen
--	--

2. BALUSTRADES EN LEUNINGEN

Huurder : • Schoonmaken en onderhouden • Bevestigingsproblemen melden aan Le Logis-Floréal	Le Logis-Floréal : • Verven herstellen • Stabiliteit garanderen
--	---

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – HAL – BRIEVENBUSSEN



1. LIFT

Huurder : • Problemen melden bij onderhoudsfirma (nummer staat in de lift). Indien het probleem niet opgelost wordt, meld dit aan Le Logis-Floréal. • Onderhoud inbegrepen in de huurlasten.	Le Logis-Floréal : • Herstellingen en onderhoud via erkende firma.
--	---

2. BRIEVENBUS

Huurder : • Naam vermelden op de brievenbus (huis). • Regelmatig leegmaken. • Slot /cilinder, sleutel vervangen bij verlies of diefstal. • Sloten en scharnieren smeren. • Onmiddellijk Schade bij inbraak melden en een proces-verbaal aan Le Logis-Floréal bezorgen.	Le Logis-Floréal : • Herstellen of vervangen bij schade, inbraak of slijtage. • Naam van de huurder aanbrengen op de brievenbus (appartement).
---	--

3. DEURBEL

• Naam vermelden op de deurbel (huis).	• Naam van de huurder aanbrengen op de deurbel (appartement).
--	---

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – KELDER



1 GEMEENSCHAPPELIJKE KETEL

Huurder : • Elk probleem rechtstreeks melden aan Le Logis-Floréal (controleer met de burens of het om een gemeenschappelijk probleem gaat).	Le Logis-Floréal : • Jaarlijks onderhoudscontract voor collectieve en individuele ketels (kost doorgerekend via de lasten). • Defecte onderdelen vervangen en herstellingen uitvoeren. • Ketel vervangen bij slijtage.
---	--

2 WATER-, GAS- EN ELEKTRICITEITSMETERS

Huurder : • Toegang vrijmaken voor de meteropname door de distributiemaatschappijen.	Le Logis-Floréal : • Defecte meters vervangen.
--	--

3. GROFVUIL EN AFVAL

Huurder : • Gemorste sappen of afval op de grond (trappen, liften, hal...) opruimen bij gescheurde vuilniszakken. • De sorteerregels en afvalzones respecteren. • De afvalvoorschriften naleven (correcte inzameldagen en recipiënten). • Grofvuil: verboden om dit op te slaan in de gemeenschappelijke delen of technische lokalen	Le Logis-Floréal : • Verwijdering van achtergelaten grofvuil. De kosten worden doorgerekend aan de overtreder als die geïdentificeerd is; anders aan alle bewoners van het gebouw via de lasten.
---	---

4. PARKING / GARAGEBOX

Huurder : • Sleutel of afstandsbediening vervangen bij verlies, batterijen vervangen indien nodig. • Geen wrakken achterlaten op de parking. • Enkel een voertuig parkeren, geen opslag van andere zaken.	Le Logis-Floréal : • Ondergrondse parkings reinigen en de kosten doorrekenen in de gemeenschappelijke lasten. • Onderhoud van ventilatie, toegangscontrole, noodverlichting, brandcentrales. • Onderhoud van het rioleringsnetwerk.
--	--

ONGEDIERTEBESTRIJDING

Aanwezigheid van ongedierte (ratten, kakkerlakken, bedwantsen, wespen, hoornaars, enz.)

Huurder : • In privégedeelten (woning, balkon, tuin): ongedierte bestrijden via een professionele firma en Le Logis-Floréal verwittigen. • Meld de aanwezigheid van ongedierte in de gemeenschappelijke delen aan Le Logis-Floréal.	Le Logis-Floréal : • In de gemeenschappelijke delen: een gespecialiseerd bedrijf inschakelen voor behandeling en verdelging van het ongedierte. De kosten worden verdeeld over de huurders.
--	--

Onderhoudsfiche:

Hoe condensatie in de woning vermijden?

Condensatie is een veelvoorkomend probleem in woningen. De lucht bevat van nature waterdamp en dagelijkse activiteiten zorgen voor een aanzienlijke hoeveelheid extra vocht (koken, douchen, zweten, ademen...).

Een gezin van 4 personen produceert minstens 10 liter waterdamp per dag!

Als deze damp niet snel genoeg wordt afgevoerd, kan ze in de woning condensereren bij contact met koude oppervlakken en zo van gasvormige toestand veranderen in druppels.

Condensatie is een van de belangrijkste oorzaken van schimmelvorming.

Hoe herkent men condensatie?

- Condens op de ramen
- Zwarte vlekken



Waar komt condensatie vandaan?

Je produceert waterdamp...

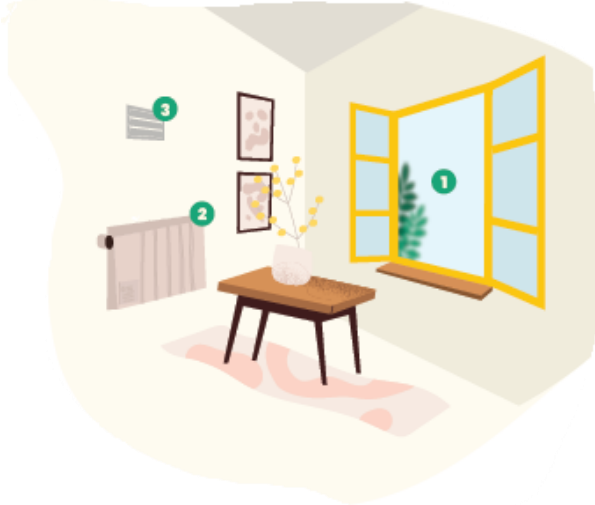
- In de keuken
- Bij het drogen van de was
- In de badkamer



Oorzaken van condensatie

- Onvoldoende verluchting
- Te koude muren
- Overvolle of overbelaste ruimtes

Hoe vermijd je condensatie?



1. Ramen en raamkozijnen

Verlucht minstens **2 keer per dag gedurende 10 minuten** met een luchtstroom (doortochten).

Maak dagelijks de ramen droog.

Water die binnen op de ramen loopt, kan het hout van de raamkozijnen doen opzwellen of op termijn laten rotten. Zie je water op de ramen 's ochtends of na het koken of douchen:

- Gebruik een doek of een raamwisser om het water te verwijderen.
- Besteed extra aandacht aan de onderkant van het raam en de hoeken.

Condensafvoergaten ontstoppen

De openingen onderaan het raamkozijn zorgen voor de afvoer van condenswater naar buiten. Deze kunnen makkelijk verstopt raken door insecten of vuil.

- Maak de afvoergaten regelmatig schoon.
- Tip: gebruik een stuk oud elektriciteitsdraad of een satéstokje.

2. Radiatoren

Verwarm alle ruimtes, minimum tot 17°C.

3. Verluchtingsroosters

Blokkeer de verluchtingsroosters niet.

Zwarte vlekken op de muren, wat doen ?

- Reinig de vlekken met azijn of een aangepast product.
- Verf de muren opnieuw indien nodig.



Lekken, infiltratie, opstijgend vocht – wat doen ?

- Contacteer Le Logis-Floréal.

Wist u dit?

Le Logis-Floréal is een huurderscoöperatie en haar erfgoed is beschermd

Le Logis-Floréal is een Openbare Vastgoedmaatschappij. Wij verhuren 1.730 sociale woningen in Watermaal-Bosvoorde en Oudergem, en beheren een groengebied van 80 hectare ten dienste van 3.760 huurders. Onze Raad van Bestuur bestaat uit huurders, aangezien wij een coöperatieve vennootschap zijn.

Le Logis-Floréal werd meer dan 100 jaar geleden gebouwd. De kleine huizen vallen op door hun Engelse cottage-stijl, hun groene of gele ramen en het karakteristieke grijze ruwe pleisterwerk. De appartementsgebouwen zijn kleinschalig en menselijk van opzet. Straatnamen verwijzen meestal naar bloemen of vogels. Het geheel wordt gewaardeerd om zijn groene ruimtes die een harmonieuze leefomgeving bieden aan de bewoners.

Dit uitzonderlijk historisch erfgoed is beschermd. Daarom moeten we strikte regels volgen bij het beheer en de renovatie van de gebouwen en de groene ruimtes, zodat het uiterlijk van de tuinwijk behouden blijft. Zo is het bijvoorbeeld verboden om de kleur van de raamkozijnen te veranderen.

Daarom leggen we u in deze brochure uit waarom het belangrijk is om contact op te nemen met Le Logis-Floréal vóór u werken plant, en waarom het essentieel is om de instructies voor het onderhoud van uw woning of appartement goed op te volgen.

WAT TE DOEN ALS...

Uw individuele verwarmingsketel stuk is?

Neem contact op EQUANS via 02/206.01.06, afhankelijk van uw onderhoudscontract.

De lift defect is?

Contacteer het onderhoudsbedrijf waarvan het telefoonnummer in de lift vermeld staat.

Uw toilet of gootsteen verstopt is?

Contacteer een loodgieter naar keuze, tenzij het om een algemeen probleem in het gebouw gaat. In dat geval neemt u contact op met Le Logis-Floréal.

Er een stroompanne is?

1 Controleer met uw burens of het om een algemene panne in de wijk gaat.

Zo ja, contacteer **SIBELGA op 02 274 40 66**

2 Gaat het enkel om uw woning: controleer uw zekeringkast of de algemene teller. Kijk of een zekering is uitgevallen. Zet deze terug aan.

3 Als de installatie opnieuw uitvalt, controleer dan of het niet gaat om een overbelasting of een defect elektrisch toestel.

Er een gasgeur is?

Bel SIBELGA op het nummer 0800 19 400

NUTTIGE NUMMERS

Le Logis-Floréal ontvangt u tijdens de permanenties:



Technische dienst

J. Wautersplein 2:

Maandag van 14u00 tot 16u00

Georges Benoidtlaan 22:

Donderdag van 9u00 tot 11u00



Verhuur & sociale diensten:

J. Wautersplein 2:

Maandag van 14u00 tot 16u00

Georges Benoidtlaan 26:

Dinsdag en donderdag van 9u00 tot 11u00

Telefonisch bereikbaar van maandag tot vrijdag van 8u tot 12u:

02/672 33 59

info@lelogisfloreale.be

www.lelogisfloreale.be

Technisch noodgeval buiten de openingsuren?

Van maandag tot vrijdag van 12u tot 19u, in het weekend en op feestdagen van 8u tot 18u, laat een bericht achter op het wachtdienstnummer: 0472/227 008. De wachtdienst neemt vervolgens contact met u op.

Let op : misbruik wordt gefactureerd.



112

Gratis noodnummer :

brandweer, politie, medische urgentie of werkelijk gevaar

www.lelogisfloreale.be

