

Huurdersadviesraad Oostende-Bredene 23 april 2026

Aanwezig: De Jonghe Willy, Decoo Annie, Dickele Martina, Dildick Dirk, Gevaert Anke, Janssen Ivan, Larrangé Sandra, Meganck Chantal, Van Den Kerchove Conny, Van Nuffel Peter, Van Velthoven Chantal, Vandecasteele Vera, Casteur Sara, Vens Vanessa, Van den Berghe Randy en Hosten Hanne.

Verontschuldigd: Cordier Marie-Claire, Dieusaert Laetitia, Jonckheere Daniëlla, Mareel Danny, Werbrouck Guy en Verslype Veerle.

Afwezig: De Clercq Erik, Lammertyn Ludwig en Tanghe Hendrik.

Onderhoud & Herstellingen

- 1) Herschilderen algemene delen eind 2025 - tot op heden niet gebeurd.
(*Ivan Janssen - Hazegras Oostende*)

Dossier voor prijsvraag van de schilderwerken incl. vernieuwen trapbekleding werd opgemaakt en na goedkeuring van het dagelijks bestuur op 02/04/2026 in de markt gezet. Als alles vlot verloopt en er geen verantwoordingen opgevraagd moeten worden, kan een gunning uiterlijk in de Raad van Bestuur van 06/06/2026. Uitvoering zal dan, afhankelijk van de planning van de aannemer, voor eind augustus zijn. De huurders worden hierover nog verder ingelicht.

- 2) Ziezo-boekje: welke herstellingen voor de huurders en welke voor Woonsprong vb. lekkende kraan. (*Peter Van Nuffel - Sluisvliet Oostende*)

Niet altijd duidelijk omschreven wat hersteld wordt door Woonsprong en wat ten laste van de huurders is. Het is belangrijk om bij twijfel steeds Woonsprong te contacteren.

Alle informatie is terug te vinden op de website van Woonsprong www.woonsprong.be en wordt ook vaak herhaald in de huurderskrant.

Slijtage is steeds voor Woonsprong. Als er iets verkeerd gemonteerd werd en daardoor stuk gaat, is dat ook voor Woonsprong. Als de huurder zelf iets kapot maakte of als er iets stuk gaat door slecht onderhoud of verkeerd gebruik, dan is de herstelling ten laste van de huurder.

Voorbeeld kraan: als een kraan lekt en die niet volledig vervangen moet worden, is dit een kost voor de huurder. Als de kraan volledig vervangen moet worden, is dit voor Woonsprong.

Huurders vragen duidelijkheid of iets hersteld zal worden of niet. Bij het melden van een herstelling is het niet altijd duidelijk voor de huurder wat er concreet met de melding zal gebeuren. De teamverantwoordelijke gebouwenbeheer neemt dit punt mee naar het technisch overleg.

- 3) Uitvoeringsbewijs afleveren na herstellingen door externe aannemer.
(*Vera Vandecasteele - Mimosawijk Oostende*)

Externe aannemers krijgen van Woonsprong steeds een werkbond, die ze na uitvoering van de herstelling moeten laten aftekenen door de huurder. Dit zou bij herstellingen in de Mimosawijk niet gebeuren.

De teamverantwoordelijke gebouwenbeheer vraagt aan de betrokken collega een overzicht van de aannemers die de werkbonden niet zouden laten aftekenen. De Firma's Six en Equans laten huurders aftekenen op hun Ipads (wat wij ook aanvaardden).

De werkwijze zal opnieuw toegelicht worden aan (nieuwe) externe aannemers. Woonsprong neemt dit op in een volgende huurderskrant om dit nog eens te verduidelijken aan de huurders.

De huurders vragen om herstellingen die lang duren te communiceren naar de relevante bewoners via een affiche in de algemene delen (vb. defecte garagepoort Sluisvliet). Dit werd doorgegeven aan de dienst gebouwenbeheer en communicatie. De gebouwenbeheerder zal dit naar de toekomst toe doorgegeven aan de dienst communicatie, die dan zorgt voor een affiche.

- 4) Kennis Nederlandse taal (onder)aannemers en hun personeel.
(*Vera Vandecasteele - Mimosawijk Oostende*)

In de aanbestedingen staat dat er minstens één aanspreekpunt aanwezig moet zijn die de Nederlandse Taal voldoende beheerst. Zodat er een vlotte en correcte communicatie met de medewerkers van Woonsprong en de bewoners van de wooneenheden gegarandeerd is. Waar dit niet het geval is, mag dit altijd doorgegeven worden aan Woonsprong. Met concrete meldingen kan Woonsprong de betrokken aannemer hierop wijzen.

De huurders vragen om bij aanbestedingen duidelijk in het bestek te zetten dat er niet gewerkt mag worden op zon- en feestdagen. In de bestekken staat altijd dat er enkel op werkdagen gewerkt mag worden, tenzij mits expliciete goedkeuring van Woonsprong. Als dit niet zo is, mag dit gemeld worden bij Woonsprong, zodat het opgenomen kan worden met de betrokken aannemer.

De huurders melden dat de signalisatie bij werken niet altijd goed is. Een niet verlichte container in de mimosawijk bijvoorbeeld. De teamverantwoordelijke projecten neemt dit op.

- 5) Toelichting huurlast onderhoud centrale verwarming. (8,25 euro per maand)
(*Chantal Van Velthoven - Nieuwe Stad Oostende*)

Dit is de kostprijs voor het onderhoud van de elektrische verwarmingstoestel incl. ventilatiesysteem 'masser'.

Dit staat in de informatiebrochure bij de huurprijsberekening:

- Onderhoud ventilatie: een constante basisventilatie zorgt voor een goede luchtkwaliteit in de leefruimtes. De verontreinigde binnenlucht in jouw woning wordt afgevoerd en vervangen door verse buitenlucht. Een jaarlijks onderhoud door een gespecialiseerde firma is belangrijk voor een goede werking van het ventilatiesysteem.
- Onderhoud van (centrale) verwarmingstoestellen: de centrale verwarming alsook waterverwarmers, accumulatoren, zonneboilers, gaskachels, oplaadregelaars, ... in jouw woning moeten periodiek gecontroleerd worden door een gespecialiseerde firma. We spreiden deze kost, afhankelijk van de frequentie van onderhoud, over 1 of 2 jaar. We rekenen dus jaarlijks de volledige of helft van de kostprijs door in de huurlast.

In dit specifieke geval gaat het om het jaarlijks onderhoud van de volledige installatie verwarming en ventilatie samen en ook het vernieuwen van de ventilatiefilters. Er komt hiervoor elk jaar iemand langs.

- 6) Klachten over (vluchtig) poetsen algemene delen.
(*Conny Van den Kerchove - Westerkwartier/Vlaams Plein Oostende*)

Woonsprong deed al meerdere controles en stelt vast dat dit wel proper is. De vloeren zijn niet onderhoudsvriendelijk, waardoor dit snel als vluchtig kan gezien worden. Aan de inkom zijn er 'vetplekken' van vuilniszakken die we niet kunnen verwijderen uit het beton. Dit werd geprobeerd met meerdere producten. De 'palliers' op de verdiepingen worden meegenomen door het poetspersoneel. Woonsprong zal het poetschema aanpassen met een extra uur en nadien evalueren.

In de huurderskrant van april '26 staat een artikel over het poetsen van de algemene delen n.a.v. een enquête die onder de huurders verspreid werd. Alle bewoners krijgen nog een brief met de specifieke regeling per gebouw. Eventuele onduidelijkheden over de verwachtingen en wie wat moet poetsen, worden hiermee uitgeklaard.

Poetsen trap/doorgang naar garage/sas trap naar garage/binnenkant liftdeur.
(*Peter Van Nuffel - Sluisvliet Oostende*)

De dienst facility van Woonsprong heeft de laatste weken extra controles uitgevoerd en zal dat de komende periode blijven doen.

Op de huurdersadviesraad werden bijkomende opmerkingen gesignaleerd over het poetspersoneel. De opmerkingen werd doorgegeven aan de directie van Woonsprong voor verder gevolg.

Het is niet bedoeling dat het poetspersoneel de doorgang en de trap naar de garage elke week poetst. Dit wordt wel verder nagezien en gecontroleerd door de dienst facility.

- 7) Klachten onkruid en ongedierte leegstaande panden.
(*Willy De Jonghe - Mimosawijk Oostende*)

Klachten over onkruid en ongedierte in leegstaande panden mogen steeds gemeld worden. Woonsprong doet vervolgens het nodige.

Projecten & Renovaties

8) MIMOSAWIJK

Tijdelijk renovatiewerken en daaraan gekoppelde verhuisbeweging.
(*Vera Vandecasteele - Mimosawijk Oostende*)

Woonsprong is gestart met 3 verschillende types testwoningen, om verrassingen en extra kosten te beperken. De bedoeling is om de testwoningen af te ronden na de zomer en vervolgens de aanbesteding te doen voor de volledige wijk. Pas dan kan er een duidelijke timing gemaakt worden wie wanneer verhuist.

Het project Stuiverstraat / Zilverlaan is een apart project. Het gaat over een sloop en heropbouw van de rand met een raamcontract van de Vlaamse Overheid. Deze rand werd uit de rest van de Mimosawijk gehaald om zo de ruimte optimaal te kunnen benutten.

Er is al een ontwerp en een aannemer. Na het verkrijgen van de vergunning kan er gestart worden. Er worden 8 woningen in de Stuiverstraat gesloopt en er komen 24 wooneenheden in de plaats. Het wordt een combinatie van appartementen (met één en twee slaapkamers) en eengezinswoningen. Op de hoek 3 bouwlagen hoog, de rest 2 bouwlagen hoog.

Het gaat om modulaire woningbouw waarbij er een kortere bouwperiode is omdat de meeste onderdelen van het gebouw geprefabriceerd zijn. Als de vergunningsprocedure zonder bezwaren verloopt, kan er efficiënt gebouwd worden. Door de rand op deze manier aan te pakken, creëren we veel plaats voor huurders die in de buurt willen blijven wonen.

Het aantal wooneenheden stijgt van 44 naar 103 wooneenheden. Woonsprong organiseerde een vergadering met de omwonenden. Waar mogelijk zal er rekening gehouden worden met hun opmerkingen. De bouwvergunning wordt heel binnenkort ingediend.

De rest van de Mimosawijk wordt gerenoveerd. Tegelijkertijd wordt het openbaar domein aangepakt. Dit maakt het project extra complex en zorgt ervoor dat het niet zo snel vooruit gaat als het project aan de rand van de wijk.

Alle projecten zijn terug te vinden op de website van Woonsprong:
www.woonsprong.be

9) KAREL GOETGHEBEURSTRAAT

Tijdelijk start bouw (*Dirk Dildick - Mimosawijk Oostende*)

Het project is aanbesteed en vergund, maar tijdens de aanbesteding zijn de prijzen met meer dan 17% gestegen, waardoor Woonsprong nu moet onderhandelen met de verschillende aannemers om die prijs naar beneden te krijgen. Waar kunnen de aannemers met andere woorden op besparen. Woonsprong hoopt met deze onderhandelingen snel een aannemer te kunnen aanstellen. Het is mogelijk dat er een heraanbesteding moet gebeuren, wat opnieuw voor vertraging zal zorgen.

Leefbaarheid

- 10) Wordt er iets voorzien om elektrische fietsen veilig in de fietsberging te plaatsen?
(*Chantal Van Velthoven - Nieuwe Stad Oostende*)

De fietsenberging is zowel voor gewone fietsen als elektrische fietsen. We raden aan om de fiets altijd te sluiten, ook in de fietsberging. Vanuit de HAR wordt gevraagd of het mogelijk is om extra verankeringspunten te voorzien voor elektrische fietsen (eventueel tegen betaling zoals de oplaadpunten). Dit moet besproken worden in het overleg woningen. Heel wat fietsrekken zijn niet geschikt voor elektrische fietsen met dikkere banden. De opties worden bekeken.

- 11) Aanpak meeuwennesten op het dak.
(*Conny Van den Kerchove - Westerkwartier / Vlaams Plein Oostende*)

Overlast door een meeuwennest op het dak mag steeds gemeld worden aan Woonsprong, die vervolgens een aanvraag meeuweninterventie aan de Stad Oostende kan richten. Indien nodig, gaat een gebouwenbeheerder van Woonsprong mee ter plaatse.

- 12) Poging tot inbraak in garages door jongeren.
(*Willy De Jonghe - Mimosawijk Oostende*)

Steeds interventiepolitie en Woonsprong verwittigen bij (poging tot) inbraak op het moment van de vaststelling. De garageboxen 227-228 worden nagezien door de gebouwenbeheerder.

- 13) Uitwerpselen van huisdieren op terrassen. (*Peter Van Nuffel - Sluisvliet Oostende*)

Dit mag gemeld worden aan de wooncoach, die de betrokken huurder hierover zal aanspreken.

In het nieuwe intern huurreglement onder punt 8 werd dit expliciet opgenomen:

Huisdieren: ruim uitwerpselen meteen op, ook buiten op jouw terras of in de tuin.

Mutatie

- 14) Duidelijke en volledige info voor huurder bij dwingende mutatie (o.a. huurprijs)
(*Annie Decoo - Stene Oostende*).

Bij een aanbod, krijgt de kandidaat een schatting van de huurprijs en die wijkt soms af van de definitieve huurprijs. Na elke opzeg wordt bekeken of de marktwaarde van de woning gestegen is. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de woningkenmerken. Deze actualisatie zorgt voor het verschil. Ook als er bijkomstig een garage gehuurd wordt, is de huurprijs hiervan niet in de schatting meegerekend.

Om het verschil tussen de geschatte en de definitieve huurprijs te beperken, wordt niet meer de marktwaarde, maar de basishuurprijs als variabele genomen om de schatting te maken.

- 15) Info over nieuw contract bij mutatie. (*Dirk Dildick - Mimosawijk Oostende*)
Welke kosten worden aangerekend aan de huurder bij het verlaten van de woning?
Is er een verschil als de woning die je verlaat nadien volledig gestript wordt?
(*Dirk Dildick - Mimosawijk Oostende*)

Een pand dat gesloopt of gerenoveerd wordt, moet borstelschoon achtergelaten worden. Als er in de tuin extra verharding aangebracht werd, bijvoorbeeld in kader van plaatsing tuinhuis of uitbreiding terras, moet dat uitgebroken worden. Dit zorgt immers voor extra sloopkosten voor Woonsprong. Alles wat voor extra kosten voor Woonsprong zorgt, moet dus weggedaan, af- of uitgebroken worden. Er gebeurt altijd een voorplaatsbeschrijving door de gebouwenbeheerder die zegt wat er wel of niet gedaan moet worden.

Iedereen die huurt van voor maart 2017 heeft een contract onbepaalde duur en dit blijft zo bij mutatie. Het huidige contract wordt verder gezet.

Iedereen die huurt na maart 2017 heeft een contract bepaalde duur van 9 jaar. Bij een mutatie wordt de resterende duurtijd overgenomen in het nieuwe contract.

Vanaf april 2026 moeten nieuwe huurders en huurders die willen muteren maximaal de helft van de kost voor de plaatsbeschrijving (zowel in als uit) betalen. Voor 2026 kost dit voor de huurders maximaal € 42 per plaatsbeschrijving. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast. Deze kosten worden niet aangerekend voor dwingende mutaties. Dat zijn onder meer de mutaties wegens sloop en renovatie.

Energie

- 16) In 2028 wordt het exclusief nachttarief afgeschaft, wat gebeurt dan met huurders die verwarmen via accumulatie? (*Chantal Van Velthoven - Nieuwe Stad Oostende*).

Woonsprong heeft een renovatieplanner en is ondertussen gestart met enkele proefopstellingen met warmtepompen ter vervanging van de elektrische verwarming. Dit vooral om ervaring op te doen en om de prijs en het comfort van de verschillende installaties tegen elkaar af te wegen. Voor gebouwen die binnenkort gesloopt zullen worden, wordt het verwarmingssysteem niet vernieuwd, maar verder onderhouden.

Voor de andere projecten met elektrische verwarming zal de elektrische verwarming stapsgewijs vervangen worden. Het is niet haalbaar om dit voor alle projecten tegen 2028 te realiseren.

Voor Sluisvliet is er contract met een maandelijks variabel tarief (VEB – Vlaams Energie Bedrijf). Alle facturen die we van de VEB krijgen voor dat gebouw in dat jaar worden gedeeld door het totale verbruik in het gebouw en dan vermenigvuldigd met het verbruik per huurder.

Woonsprong was vragende partij om aparte tellers per huurder te plaatsen. Fluvius deed dit eerder in de Nieuwe Stad. De kosten waren te hoog, bijgevolg wil Fluvius dit niet langer doen.

Wooncoaches blijven de huurders sensibiliseren om verstandig om te gaan met hun verbruiken. Woonsprong blijft ook inzetten op het faciliteren van gratis energiescans in samenwerking met het energiehuis Oostende.

Volgende huurdersadviesraad

De volgende huurdersadviesraad wordt ingepland in de periode september – oktober 2026.

De huurdersadviesraad beslist dat de volgende vergadering rond het thema onderhoud en herstellingen gaat. Deze huurdersadviesraad zal plenair georganiseerd worden voor alle leden.

Agenda

- 1) Wat is een instapklare woning voor Woonsprong bij een verhuring?
- 2) Hoe moet een woning achtergelaten worden door de huurder na opzeg?
 - Een woning die opnieuw verhuurd wordt
 - Een woning die gestript wordt
 - Een woning die afgebroken wordt
- 3) Herstellingen:
 - Wat is slijtage in het kader van herstellingen en einde huur?
 - Welke herstellingen zijn in dit kader ten laste van Woonsprong?