

Reglement van inwendige orde

Waarom een reglement van inwendige orde?

Het reglement van inwendige orde beschrijft alle zaken die jij als huurder stipt moet naleven. In die zin vormt dit document een aanvullende verduidelijking bij jouw huurovereenkomst. Dat houdt in dat je akkoord gaat met dit reglement zodra je jouw huurcontract ondertekent. Door het correct naleven van dit reglement, wordt het samenleven en het wonen zo aangenaam mogelijk voor jezelf en je burens.

Indien bij contactmomenten blijkt dat je dit reglement niet of niet voldoende naleeft, zal WoonST noodzakelijke acties ondernemen. We geloven hierbij in kansen en ondersteuning maar inzet van jou als huurder is hierbij noodzakelijk.

Voor sommige ingehuurde woningen gelden er naast de algemene regels uit het 'reglement van inwendige orde' ook nog bijkomende verplichtingen. Als huurder van een dergelijk gebouw moet je ook aan deze regels voldoen.

WoonST heeft ten allen tijde het recht om dit reglement aan te passen en/of uit te breiden. Op onze website (www.woonst.be) vind je steeds de meest recente versie terug.

Vanuit WoonST geven we in dit reglement zo veel mogelijk duiding maar ook praktische tips mee waardoor je zo veel mogelijk zelf aan de slag kan gaan. Zo bouwen we samen met jou aan een warme thuis.

Etienne Audenaert en Geert Verhoeve
Directie WoonST

Inhoudsopgave

1. Bewoning	4
2. Plaatsbeschrijvingen	4
2.1. De intredende plaatsbeschrijving	4
Wat is een plaatsbeschrijving?	4
Hoeveel kost een plaatsbeschrijving?	4
Hoe verloopt een plaatsbeschrijving?	5
Waarvoor dient een plaatsbeschrijving?	5
2.2. De uittredende plaatsbeschrijving	5
Wat is het doel van deze afspraak?	6
Hoe verloopt deze plaatsbeschrijving?	6
3. Leefbare gebouwen en wijken	6
3.1. Onderhoud	6
Mijn woning	7
Mijn tuin	8
Mijn terras	9
Mijn garage of staanplaats	9
Mijn voetpad	9
De gemeenschappelijke delen	10
Ongedierte	11
3.2. Huisvuil	12
Hoe sorteert ik mijn huisvuil?	12
Hoe bewaar ik mijn huisvuil?	12
Hoe bied ik mijn huisvuil aan?	12
Soorten ophalingen	12
Uitzonderingen:	13
3.3. Huisdieren	14
3.4. Geluid	15
3.5. Geur	16
3.6. Wat bij leefbaarheidsproblemen?	16
Wat verstaan we onder leefbaarheidsproblemen?	17
Wat kan je zelf doen bij leefbaarheidsproblemen?	17
Wat kan je van WoonST verwachten bij leefbaarheidsproblemen?	17
Hoe meld je een extreem leefbaarheidsprobleem?	18
Hoe ziet een duidelijke melding er uit?	18
4. Veiligheid	18
4.1. Rookmelders	18

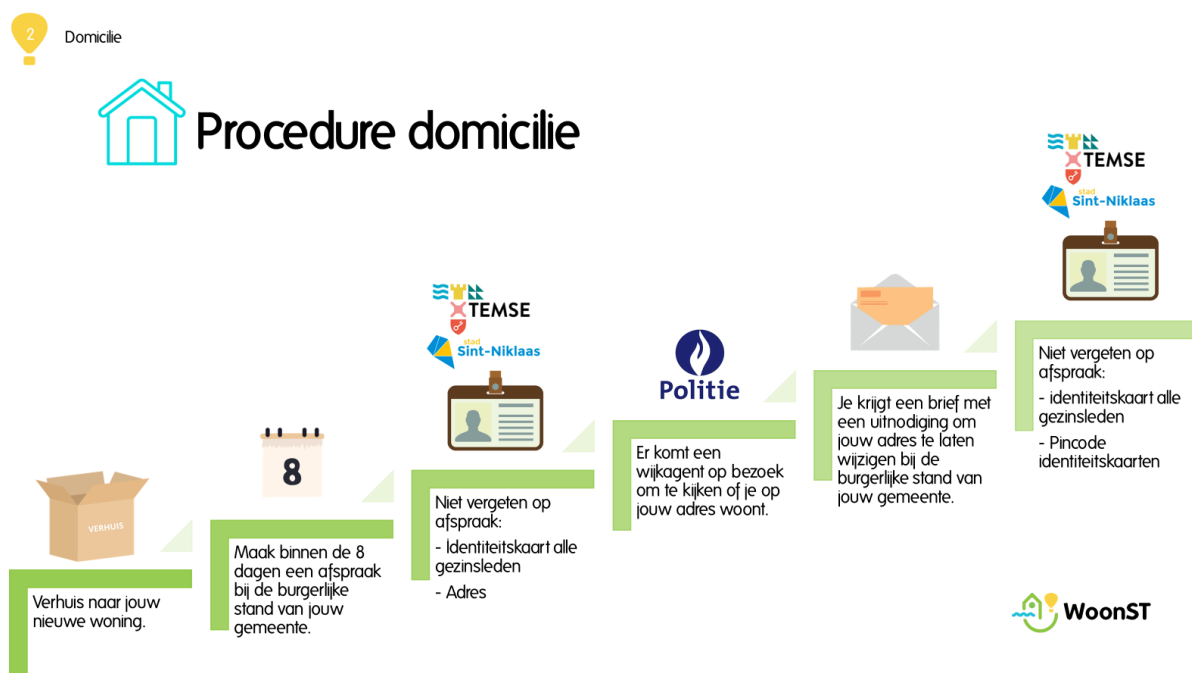
4.2. Ventilatie.....	19
4.3. Gebruik van verwarmingstoestellen	19
4.4. Veiligheid in appartementsgebouwen	19
4.5. Veilig gebruik van liften	20
5. Technische aangelegenheden	21
5.1. Inrichting en decoratie van de woning.....	21
Schilderen en behangen	21
Vloerbekleding.....	22
5.2. Verbouwingswerken aan de woning	22
5.3. Schotelantennes	22
5.4. Onderhoud en renovatiewerken door WoonST.....	22
5.5. Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de huurder	23
5.6. Tarieflijst	27
6. Meldingsplicht	27
7. Bijlagen	28

1. Bewoning

Je dient je sociale huurwoning effectief te bewonen.

Daarnaast mag het doel van jouw woning niet wijzigen. De woning mag niet gebruikt worden als atelier, werkplaats, kinderopvang, winkel, ... Je mag/moet er enkel in wonen.

Om je te domiciliëren op jouw nieuw adres moet je een aanvraag indienen bij de dienst bevolking van jouw lokale gemeente of stad. Hieronder vind je een handig stappenplan ter verduidelijking van dit proces:



2. Plaatsbeschrijvingen

2.1. De intredende plaatsbeschrijving

Voordat je de sleutels van jouw nieuwe woning krijgt, maakt één van onze medewerkers een grondige plaatsbeschrijving op in jouw aanwezigheid.

Wat is een plaatsbeschrijving?

Tijdens een plaatsbeschrijving bekijken we elke kamer van jouw nieuwe woning en noteren we in welke staat de woning is. Als er iets stuk is, wordt dat genoteerd.

Hoeveel kost een plaatsbeschrijving?

De kost van de plaatsbeschrijving wordt aangerekend conform de wettelijk geldende normen. Je betaalt dit bedrag bij de ondertekening van het huurcontract samen met jouw waarborg.

Deze kost dekt zowel de plaatsbeschrijving bij intrede als bij uittrede van jouw huurwoning.

Hoe verloopt een plaatsbeschrijving?

- Je ontvangt de datum van jouw afspraak tijdens de infosessie na jouw contractondertekening.
- Ter voorbereiding op deze afspraak bekijk je met welke energieleverancier je in zee wil gaan. Tijdens de plaatsbeschrijving noteren wij de door jou gekozen leverancier en meterstanden op de overnamedocumenten.
Je bent echter zelf verantwoordelijk om jouw contract effectief af te sluiten bij deze leverancier.
 - o Voor de overname van het water bezorgt WoonST het overnameformulier aan de waterleverancier.
Vragen of problemen rond dit contract dienen rechtstreeks opgenomen te worden met de Watergroep zelf.
 - o Voor de overname van gas en elektriciteit dien je zelf binnen de 7 dagen na start huurovereenkomst je gewenste leverancier te contacteren.
- De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een medewerker van WoonST in jouw aanwezigheid.
- De medewerker overloopt deze plaatsbeschrijving.
Het is belangrijk dat je deze plaatsbeschrijving grondig doorneemt vooraleer je deze ondertekent.
- Heb je binnen de twee weken nog dingen gezien die niet op de plaatsbeschrijving genoteerd werden, dan mag je die schriftelijk doorgeven aan onze technische dienst en worden die bij ons nog geregistreerd.
Dit betekent niet dat deze gebreken automatisch worden hersteld.

Waarvoor dient een plaatsbeschrijving?

Het is van groot belang dat je als huurder jouw woning in oorspronkelijke staat en zonder nieuwe gebreken teruggeeft aan WoonST.

Wanneer je de woning verlaat en er zijn eventuele gebreken die niet in overeenstemming zijn met de plaatsbeschrijving worden de kosten voor herstel afgetrokken van jouw huurwaarborg.

De plaatsbeschrijving dient dus als terugvalbasis voor WoonST maar ook voor jou als huurder bij de afrekening van de huurwaarborg.

Hou rekening met:

- Zolang de tegensprekelijke plaatsbeschrijving niet werd opgemaakt mag je de woning, het appartement of de garage niet betreden.
Indien dit wel gebeurt gaan we er van uit dat de woning zich in een perfecte staat bevindt.
- Indien de woning op eigen initiatief wordt betrokken, zonder dat er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving heeft plaatsgevonden, heeft WoonST het recht om je huurovereenkomst te verbreken.
- Tijdens de plaatsbeschrijving ontvang je de sleutels van je woning, appartement of garage.
- De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt zoals beschreven in de plaatsbeschrijving.

2.2. De uittredende plaatsbeschrijving

Wanneer de huurovereenkomst met WoonST wordt stopgezet, wordt er opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt bij afgifte van je sleutels.

Wat is het doel van deze afspraak?

De staat van jouw woning wordt opnieuw samen bekeken, waarbij een vergelijking met de plaatsbeschrijving bij ontvangst van de sleutels wordt gemaakt.

Hoe verloopt deze plaatsbeschrijving?

Een medewerker van WoonST komt na afspraak twee keer bij jou langs:

Voorplaatsbeschrijving:

- Tijdens de opzegperiode komt de medewerker van WoonST voor het eerst langs om te kijken naar de staat van de woning.
- De medewerker geeft duidelijke verwachtingen mee rond het afleveren van de woning in de oorspronkelijke staat.
- Bij schade die de medewerker op dat moment kan vaststellen, worden er verdere en concrete afspraken gemaakt over de nodige herstellingen.
- Hiernaast worden ook afspraken gemaakt over dagen waarop je de woning ter beschikking moet houden om bezichtigingen toe te laten met nieuwe kandidaat- huurders.

De plaatsbeschrijving:

- Op het moment van de effectieve plaatsbeschrijving bij afgifte van je sleutels moet de woning volledig leeg en gepoetst zijn.
Met uitzondering van afspraken die werden gemaakt tijdens de 'voorplaatsbeschrijving' mogen er geen spullen worden achtergelaten in de woning.
- We kijken tijdens deze afspraak opnieuw na of je schade hebt veroorzaakt en welke kosten aan jou zullen worden aangerekend.
- Tijdens de plaatsbeschrijving overhandig je alle sleutels en badges aan de medewerker van WoonST.
Bij verlies van sleutels en/of badges zullen de ontbrekende stukken worden aangerekend.

3. Leefbare gebouwen en wijken

WoonST wil samen met jou aan een warme woonomgeving bouwen. Hier kan jij zelf toe bijdragen door dit reglement van inwendige orde ter harte te nemen. Wederzijds respect tussen burens begint namelijk bij jezelf. Naast je eigen aandeel, ben jij als huurder ook verantwoordelijk voor jouw bezoekers en jouw huisdieren. We verwachten dus ook van hen dat zij dit reglement opvolgen en dat je bij gebreke jouw bezoek hierop attent maakt of wegstuurt.

3.1. Onderhoud

Als huurder ben je verplicht om je woning maar ook de eventueel bijhorende berging, tuinhuis, kelder, zolder,... goed te onderhouden en regelmatig te poetsen. Daarnaast ben je ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de omgeving zoals je tuin, oprit, terras, voetpad,...

We geven enkele concrete richtlijnen mee.

Mijn woning

Poets op regelmatige tijdstippen jouw woning. Hieronder vind je een handig poetschema:

Dagelijks	Wekelijks	Maandelijks	driemaandelijks	Jaarlijks
Tafel leegruimen en met nat schoonmaken na elke maaltijd	Toilet schoonmaken	Stof verwijderen met nat	Oven en koelkast schoonmaken	Deurklinken en schakelaars reinigen
Afwassen	Stofzuigen	Vloer schoonmaken met nat	Keukenkasten langs de buitenkant schoonmaken	Keukenkasten langs de binnenkant schoonmaken
Na het koken het aanrecht met nat schoonmaken.	Afval buitenzetten volgens het ophaalschema van MIWA	Beddengoed verversen	Ramen en deuren schoonmaken	Rookmelders testen
Afval correct weggooien	Microgolf schoonmaken	Douche/Bad/Lavabo schoonmaken	Ventilatioeroosters stofvrij maken	Tapijten schoonmaken
Toilet doorspoelen		Haar uit doucheputje verwijderen		Stoffen zetels schoonmaken
De hele woning minstens 2 x 10 minuten verluchten (=ventileren)		Dampkamp schoonmaken		Gordijnen wassen
Opruimen van rondliggend speelgoed, kledij...		Oud voedsel uit koelkast weggooien		

Extra aandachtspunten:

- We begrijpen dat je graag privacy hebt in jouw woning of appartement. Je kan gordijnen ophangen aan de gordijnrails. De ramen beplakken met doeken, dekens of krantenpapier mag niet wegens mogelijke thermische glasbreuk.
- Hou je vensterbanken zo leeg mogelijk. Dan staat er niets in de weg om de ramen dagelijks te openen.
- Het schoonmaken of uitkloppen van tapijten of andere voorwerpen doe je telkens op het gelijkvloers in een grote open buitenruimte. Niet vanuit vensters of deuren. Waak erover dat het stof geen overlast bezorgt voor jouw burens.
- Zorg ervoor dat de meters voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit) alsook de verwarmingsketel, wasmachine en droogkast vlot bereikbaar zijn. Zo kunnen techniekers voor een onderhoud of herstelling vlot te werk gaan.
- Om extra poetswerk te vermijden, raden we rokende huurders aan niet in huis te roken maar zo veel mogelijk buiten.

Mijn tuin

Zoals eerder meegegeven ben je als huurder ook verantwoordelijk voor een nette en verzorgde tuin, voortuin en terras. Maak er geen opslagplaats voor afval van!

We geven ook hier een handig schema mee:

Winter	Lente	Zomer	Herfst
Snoeiwerken	Gras afrijden en onkruid verwijderen Tegels van terras schrobben: mos en algen verwijderen Tuinmeubels schoonmaken	Hagen snoeien aan het begin van de zomer Gras afrijden en onkruid verwijderen Plantjes regelmatig water geven bij droogte	Gras afrijden en onkruid verwijderen Maak je tuin winterklaar (buitenwaterkraan dichtdraaien, planten beschermen, tuinmeubels opbergen of afdekken...) Ruim regelmatig de blaadjes op. Zeker rond afvoerputjes Dakgoten bladvrij maken Hagen snoeien tegen het einde van de herfst

Een wist-je-dat-je:

Jij hebt toegang tot de tuin van jouw buur wanneer:

- Je jouw overhangende takken of planten wil snoeien.
- Je niet op een veilige manier jouw snoeiwerk kan uitvoeren via de eigen tuin.

Uiteraard maak je eerst met jouw buur duidelijke afspraken over wanneer je deze werken gaat uitvoeren en gaan jullie beiden akkoord met de datum en tijdstip. Vermijd schade en ruim nadien jouw groenafval op.

Bij de inrichting van je tuin, hou je rekening met onderstaande zaken:

- Verwijder geen bomen en/of hagen.
- Hou rekening met de maximum hoogte (1m70) bij het voorzien van nieuwe aanplanting.
- Plant geen klimplanten om schade aan de gevel/afsluiting te vermijden.
- Er mag geen structurele herinrichting van de tuin plaatsvinden (vb. bijkomende terrasverharding, nieuwe afsluitingen, een tuinhuis, een siervijver, windbeschutting, zichtbrekers,...)
- Alle groenzones (ook de gemeenschappelijke – en onbebouwde percelen) moeten behouden blijven in de huidige staat.
- Gebruik een losstaand droogrek (en bijvoorbeeld geen wasdraad bevestigd aan de muur) om je was op te hangen.

Indien je één van bovenstaande zaken toch wil uitvoeren moet je schriftelijk een aanvraag indienen bij de technische dienst van WoonST. Indien er wijzigingen worden aangebracht zonder de schriftelijke toestemming van WoonST, heeft WoonST het recht om te eisen dat de tuin onmiddellijk in de oorspronkelijke staat wordt hersteld. In geval van weigering zal WoonST de werken zelf (laten) uitvoeren en de kosten aanrekenen.

Mijn terras

Indien je als huurder beschikt over een terras, geven we nog enkele extra aandachtspunten mee:

- Om ongelukken met vallende bloembakken te vermijden, vragen we om bloembakken aan de binnenzijde van de balustrade van jouw balkon te bevestigen.
- Bij het ophangen van de was gebruik je een droogrek en niet de balustrade van jouw balkon.
- Hou je afval in jouw woning of in de voorziene algemene ruimtes bij tot aan de voorziene ophaaldatum door MIWA. Stockeer geen afval op jouw terras.

Mijn garage of staanplaats

Indien je als huurder een garage of staanplaats van WoonST huurt, dien je rekening te houden met onderstaande zaken:

Het is mogelijk om twee nummerplaten te koppelen aan één staanplaats, maar er mag slecht één wagen geparkeerd staan per parkeersessie. Indien je per parkeersessie telkens twee plaatsen nodig hebt, moet je ook effectief twee parkeerplaatsen huren.

Er wordt op regelmatige tijdstippen gecontroleerd op fraude:

- Garages en staanplaatsen mogen niet onderverhuurd worden.
- Garages en staanplaatsen mogen niet uitgeleend worden (Bv. bezoek mag geen gebruik maken van jouw gehuurde parkeerplaats).
- Garages worden enkel gebruikt in functie van het parkeren van eigen vervoersmiddelen
- Staanplaatsen worden enkel gebruikt voor het parkeren van een auto met één van de eventueel twee opgegeven nummerplaten.
- Garages en staanplaatsen dienen niet als opslagplaats voor afval.

Er wordt op regelmatige tijdstippen gecontroleerd op verkeerd parkeren:

- Auto's, caravans en aanhangwagens parkeer je enkel op de verharde oprit, in de garage of op de openbare parkeerplaatsen.
- Autowrakken of wagens zonder nummerplaat mogen niet op de oprit, voortuin of in de garage staan.
- Plaats fietsen en bromfietsen in je garage of in een gemeenschappelijk voorziene ruimte.

Bij aanhoudende problematieken betreft verkeerd parkeren op eigendommen van WoonST, wordt er een waarschuwingskaartje achtergelaten achter de ruitenwisper. Wanneer de problematiek niet opgelost is na deze waarschuwing, wordt er een raamsticker op de auto gekleefd.

Bij huurders van een garage of een staanplaats die zich niet aan de regels houden, wordt het huurcontract van de parkeerplaats stopgezet.

Mijn voetpad

Als huurder van een woning en als huurder van een appartement op het gelijkvloers van een appartementencomplex, ben je ook verantwoordelijk voor het stuk voetpad vóór je woning.

Wat houdt deze verantwoordelijkheid in?

- Je staat in voor het onderhoud van het stuk voetpad vóór je woning. Concreet wordt er verwacht dat je het onkruid regelmatig verwijdert, dat je achtergelaten materiaal opruimt (zoals hondenuitwerpsels, lege flesjes, papiertjes, ...) en dat je het stuk goot voor je woning regelmatig vrij maakt (om verstoppingen op straat te vermijden).
- Je maakt het stuk voetpad vóór je woning sneeuw- en ijsvrij in winterperiodes. Wanneer een voetganger voor je woning uitglijdt kan je persoonlijk aansprakelijk gesteld worden.

De gemeenschappelijke delen

Ben je een huurder die deel uitmaakt van een complex (= appartementsblokken of woonwijken), dan gelden er een aantal bijkomende regels die focussen op het vlot en gezellig samenleven.

Algemene regels

- Huishoudelijke klussen zoals strijken, schilderen van meubelstukken, herstellen van meubels, ... voer je uit in de eigen woning en niet in de gemeenschappelijke delen.
- Omwille van veiligheidsredenen en netheid plaats je geen fietsen, kinderwagens, steps, schoenen, kasten, ... in de gemeenschappelijke delen.
Een lege gang is een veilige en nette gang!

Poetsen

- We herhalen nog even dat het vrij en proper houden van de gemeenschappelijke delen zoals de inkom, de traphallen, gangen en liften noodzakelijk is.
- Als huurder werk je mee aan het poetswerk van de gemeenschappelijke delen.
We volgen hierin onderstaande **standaardregeling**:

Verantwoordelijkheid van:	De poetstaken:
Gelijkvloers huurder	Poetst de hal op het gelijkvloers van aan de eigen appartementsdeur tot aan de algemene voordeur alsook de algemene voordeur.
Huurder op een verdieping	Poetst de hal voor de eigen appartementsdeur en de trap met leuning naar het verdiep lager.
Bij aanwezigheid van meerdere huurders per verdiep	het
Georganiseerd door WoonST in samenwerking met externe firma's (per kwartaal)	

- Voor bepaalde complexen bestaat een specifiek poetsschema dat afwijkt van bovenstaande regeling. Indien jij deel uitmaakt van dergelijk complex kan je jouw specifieke regeling terugvinden in de bijlage alsook in de algemene delen.
Uiteraard volg je dan deze regeling op.
- Als huurder kan je een aanvraag doen tot uitzondering (bij de sociale dienst) op deze standaardregeling. Om kosten van externe firma's te drukken en de huurlasten te verlagen, kan je

- zelf zorgen voor het poetswerk van de ramen en eventueel de lift. Er worden in dat geval afspraken gemaakt met de sociale dienst waarbij akkoord van de sociale dienst noodzakelijk is.
Wanneer deze aangepaste regeling niet of niet goed wordt opgevolgd, wordt deze aangepaste regeling vernietigd en wordt opnieuw overgeschakeld naar de standaardregeling.
- Maak jezelf, jouw familie, vrienden of huisdieren de gemeenschappelijke delen vuil dan moet je dit onmiddellijk zelf schoonmaken.

Wat bij slecht onderhoud door één huurder of meerdere huurders? Bij het niet naleven van de opgelegde poetsregeling, wordt dit uitgevoerd in opdracht van WoonST en zal de kost, conform de tarieflijst in bijlage, worden doorgerekend aan de betrokken huurder(s).

Huisvuil

- Gooi jouw huisvuil steeds op de correcte manier weg.
- Het is verboden om huisvuil en ander afval achter te laten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of rondom het gebouw. Dit geldt ook voor afval in reglementaire zakken of containers. Dit wordt als sluikstort beschouwd. Opruimkosten worden aangerekend aan de betrokken huurder(s).
- Bij verhuisbewegingen is WoonST extra aandachtig op sluikstort.

Ongedierte

Ongedierte zoals muizen, ratten, kakkerlakken, mieren, wespen, enzovoort kan in sommige gevallen de gezondheid schaden, is onhygiënisch en storend voor jezelf en je burens.

Enkele tips om ongedierte te vermijden:

- Gooi etensresten correct en tijdig weg.
- Hou eten bij in bewaardozen.
Glazen bokalen en plastic dozen krijgen hierbij de voorkeur.
Karton en papier zijn een feest voor ongedierte. We raden jou aan deze te vermijden.
- Hou je aanrecht proper.
- Dicht gaten en kieren (eventueel met staalwol).
- Bewaar diervoer in hermetisch afgesloten tonnen.
- Zorg dat ratten en muizen geen verstop- of nestelplaats kunnen maken in rommelige hoekjes.
- Plaats etenswaren altijd op rekken of in een keukenkast.
Bewaar eten nooit rechtstreeks op de grond.
- Zorg voor vuilnisbakken met een stevig gesloten deksel.

Heb je problemen met ongedierte in je woning? Dan ben je verplicht een ongediertebestrijdingsdienst zelf in te schakelen. Je moet de kosten voor deze dienst ook zelf betalen.

Wanneer je zelf geen maatregelen treft zal WoonST een firma aanstellen om de ongediertebestrijding uit te voeren. Je bent verplicht om deze firma toegang te verlenen tot je woning en actief mee te werken aan de ongediertebestrijding. Kosten zullen worden aangerekend.

Bij de vaststelling van ongedierte in algemene delen zal WoonST een bestrijdingsfirma aanstellen. Indien de oorzaak niet kan worden toegewezen aan één of meerdere huurders zal deze kost verdeeld worden onder alle huurders.

3.2. Huisvuil

De leefbaarheid van een woonwijk of gebouw wordt in grote mate bepaald door de manier waarop bewoners hun huisvuil bewaren en hoe de ophaling verloopt.

- Jouw huisvuil mag je niet zomaar weggooien.
- Je moet je huisvuil sorteren en op de juiste tijdstippen aanbieden.

WoonST hecht hier veel belang aan.

Hoe sorteer ik mijn huisvuil?

Jouw huisvuil sorteer je volgens de regels van MIWA.

Je kan deze terugvinden via www.miwa.be/sorteergids of in jouw huurdersmap.

Hoe bewaar ik mijn huisvuil?

- Je bewaart jouw huisvuil steeds in stevige en gesloten vuilbakken.
- Wanneer jouw vuilbak vol is, deponeer je jouw vuilnis in de juiste voorzieningen (groene of grijze container, blauwe zak, gemeenschappelijke container, kartonnen doos, glasbak, afvaleilandje...)

Hoe bied ik mijn huisvuil aan?

MIWA (www.miwa.be) is de standaard verantwoordelijke dienst voor het ophalen en verwerken van het huisvuil in Temse en Sint-Niklaas. De ophaling verschilt van wijk tot wijk.

Soorten ophalingen

De gewone ophaling (=grijze bak, groene bak en blauwe zak):

- Jaarlijks ontvang je van MIWA een ophaalkalender waarop duidelijk vermeld staat op welke dag welk soort afval in jouw straat wordt opgehaald.
Je kan deze kalender ook digitaal raadplegen op de website van MIWA of via de applicatie Recycle!
- Je kan de grijze bak, groene bak of blauwe zak buitenplaatsen vanaf 18u op de avond voor de dag dat het afval wordt opgehaald.
- Na leging breng je zelf jouw lege containers terug naar zijn vaste plaats.
- Opbergwijze:
Tot aan de ophaaldatum hou je jouw huisvuil correct bij.
Algemeen spreken we af dat:
 - o groene en grijze containers in de daarvoor voorziene ruimte worden geplaatst.
 - o blauwe zakken, papier & karton, glas, enzovoort in jouw woning worden bijgehouden.
- De afvalcontainers dien je regelmatig te poetsen om ongewenste geuren te vermijden.
In de huurdersmap lichten we enkele onderhoudstips toe.

De ondergrondse container:

- In sommige wijken maken de bewoners gebruik van ondergrondse containers voor restafval, PMD en papier en karton.
Dankzij ondergrondse containers houden we vuilkarren weg uit woonwijken.
- Om de ondergrondse containers te gebruiken heb je een persoonlijke toegangsbadge nodig.
 - o De badge wordt automatisch opgestuurd per post zodra jouw adres op de woning staat.
 - o Je dient eerst jouw badge op te laden vooraleer je deze kan gebruiken. Opladen kan via de website van MIWA ([Saldo ondergrondse containers bekijken en opladen | MIWA](#))
- Sorteert en deponeert jouw huisvuil in de juiste container.

- Denk aan je burens en respecteer de gebruiksuren.
Je vindt deze terug op de sticker die op de container kleeft.
- Laat geen huisvuil achter naast en rond de containers.
Dat wordt beschouwd als sluikestort en is strafbaar.
Je riskeert een geldboete van MIWA tot 350 euro.
- Bij vragen, problemen en defecten neem je contact op met de gratis infolijn van MIWA (08 00 98 003).

Opgelet!

Correct sorteren bespaart je een hoop geld!

Vermijd sluikestorten. MIWA en WoonST werken nauw samen om sluikestort te bestrijden.

Uitzonderingen:

De gemeenschappelijke container opgehaald via een externe firma:

- Bij deze regeling beschik je over een gemeenschappelijke container per afvalsoort (=rest, PMD, papier & karton).
- Zoals bij de reguliere regeling, dien je als huurder ook hier je afval correct te sorteren.
- Als het huisvuil niet correct gesorteerd is, zal de factuur voor de ophaling hoger liggen of weigert de firma de ophaling. In het laatste geval is een interventie vanuit WoonST noodzakelijk en worden deze kosten aan alle betrokken huurders aangerekend.
- Deponeer nooit een vuilzak naast de container wanneer de container vol zit. Bewaar in dat geval je huisvuil in je eigen woning tot de container opnieuw leeg is.

Afval dat niet aan huis wordt opgehaald:

- Glas breng je naar de glasbol.
De dichtstbijzijnde glasbol in jouw buurt vind je terug op www.miwa.be/glasbollen.
- Textiel breng je naar een textielcontainer.
De dichtstbijzijnde textielcontainer in jouw buurt je terug op www.miwa.be/textielcontainer.
- Frituurolie breng je naar een inzamelpunt van Oliobox.
De dichtstbijzijnde vind je terug via www.oliobox.be/inzamelpunten.
- Lege batterijen gooi je weg in een BEBAT-inzamelpunt.
De dichtstbijzijnde vind je terug via www.bebat.be/inzamelpunten.
- Herbruikbare spullen kan je gratis naar de kringwinkel brengen.
- Heel wat zaken dienen naar het containerpark gebracht te worden. Enkele voorbeelden zijn metalen, elektro, groenafval, hout, grof huisvuil, klein gevaarlijk afval, armaturen...
- Veel spullen kunnen gratis weggebracht worden.

Meer informatie vind je terug via <https://www.miwa.be/recyclageparken>. Een handig hulpmiddel om je wegwijs te maken, is de sorteergids van MIWA ([Sorteergids | MIWA](#)).

Het opstapelen van huisvuil in de woning, tuin, gemeenschappelijke delen, enzovoort staat WoonST niet toe. Bij dergelijke vaststellingen, zal de sociale dienst met de betrokken bewoners een verbeterplan opmaken. Indien blijkt dat er geen beterschap is kan WoonST de huurovereenkomst opzeggen.

3.3. Huisdieren

Huisdieren zijn in veel families een onderdeel van het gezin. Ze brengen vreugde in het gezin en helpen bij eenzame momenten. Daarom mag je als huurder bij WoonST over een huisdier beschikken, **MAAR enkel als je je aan de regels houdt én jouw huisdier niet voor overlast zorgt.**

Overlast door een huisdier houdt in dat:

- Jouw huisdier zorgt voor geluidsoverlast, geurhinder, een gevoel van onveiligheid...
- Jouw huisdier zorgt voor schade aan jouw woning en/of verhindert jou in een goed onderhoud van jouw woning.

Overlast moet steeds door een medewerker van WoonST worden vastgesteld met objectief bewijs.

Als je een huisdier wil houden moet je rekening houden dat niet elk huisdier geschikt is en toegelaten wordt volgens de Belgische wetgeving (CITES-verdrag van 1975):

- Huisdieren zijn enkel toegelaten in hoeverre de woning door de grote, aard, ligging daartoe geschikt is.
 - o Maximum één hond en/of één kat is toegestaan.
 - o In een appartement is enkel een klein hondenras toegestaan (met een maximum schofthoogte van 40 cm).
- Deze huisdieren zijn nooit toegestaan:
 - o Huisdieren die (van nature) agressief of gevaarlijk zijn.
 - o Huisdieren die een bedreiging inhouden voor de gezondheid van de mens.
 - o Huisdieren die een bijzondere verzorging nodig hebben.
 - o Ongewone diersoorten zoals slangen, tropische spinnen, insecten...
(Deze opsomming geldt als voorbeeld en is niet limitatief)

In volgende gevallen is WoonST verplicht een melding te maken bij de nodige instanties (politie, dierenbescherming...):

- Het fokken van dieren.
- Vaststellen of vermoeden van mishandeling of verwaarlozing.

Bij het houden van huisdieren moet je aan enkele extra regels voldoen:

- Zorg voor opvang voor jouw huisdier tijdens vakanties. Huisdieren mogen niet voor een langere tijd achtergelaten worden in een woning of tuin.
Ook niet als iemand ze dagelijks eten komt geven. Opgesloten dieren reageren immers op het minste geluid, maken lawaai en kunnen eenzaam zijn.
- Bij huisbezoeken door een WoonST-medewerker moet je loslopende dieren uit de ruimte verwijderen of vastmaken. Doe je dat niet, wordt het huisbezoek afgelast en word je een nutteloze verplaatsingskost aangerekend.
- In de gemeenschappelijke delen moet je jouw huisdier aan de leiband (of opgeborgen) houden.
- Het is verboden om het plat dak van gebouwen te betreden om jouw huisdier uit te laten.
- Indien jouw huisdier per ongeluk de gemeenschappelijke delen van het gebouw heeft bevuild, ruim je dit onmiddellijk zelf op.

- Wanneer jouw huisdier per ongeluk schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, breng je WoonST op de hoogte en organiseert WoonST de nodige herstelling op jouw kosten.
- Verzorg jouw huisdier goed, vermijd en behandel vlooien en parasieten.
- Door de aanwezigheid van een huisdier heb je extra onderhoudstaken in jouw woning.
- Enkele aandachtspunten:
 - o Verwijder uitwerpselen, ook tijdens wandelingen buiten huis.
 - o Verwijder haren.
 - o Ververs op regelmatige basis kattenbakken en deponeer op de correcte wijze.
 - o Ververs op regelmatige basis het water van aquaria.
 - o ...
- Het houden van kleinvee (kippen, konijnen ...) is toegestaan in beperkte mate:
 - o Er dient voldoende afstand van de perceelgrens te zijn.
 - o Vermijd hinder (geur, lawaai en ongedierte) voor de burens.
 - o De tuin moet groot genoeg zijn in kader van diervriendelijkheid.

Als huurder ben jij verantwoordelijk voor jouw huisdier en alle schade/overlast dat deze veroorzaakt. Alle kosten van noodzakelijke herstellingen zijn voor jou.

Leef je de regels niet na dan zal WoonST eisen om jouw huisdier weg te doen. Indien je dit weigert kan dit leiden tot de opzeg van jouw huurovereenkomst.

Hou er rekening mee dat een verbod op huisdieren opgelegd kan worden door bijkomende reglementen naast dit regelement van inwendige orde, die eventueel terug te vinden is in bijlage.

Het is verboden om wilde dieren eten te geven (duiven, zwervkatten...), want zo trek je ongedierte aan.

3.4. Geluid

In woonwijken wonen veel mensen dicht op elkaar. Het is dan ook niet te vermijden dat je af en toe geluiden hoort van je burens. Hiervoor begrip opbrengen vormt de basis van een goede verstandhouding.

Daarnaast hou je rekening met je burens en let je op onderstaande zaken:

- Hou niet alleen rekening met de sterkte van het lawaai, maar ook met de tijdsduur en het tijdstip waarop je luidruchtige activiteiten uitvoert. Tussen 22u en 7u verwachten we een rustige omgeving zodat iedereen zijn nachtrust gerespecteerd wordt.
- Muziek en TV is voor velen ontspanning. Zet de tv/muziek op een aangenaam volume of gebruik een hoofdtelefoon als je luide muziek/TV wilt horen.
- Bij bepaalde klussen is lawaai onvermijdelijk (zoals timmeren, boren, gras maaien, ...) Probeer de overlast zoveel mogelijk te beperken door dit overdag te doen en vermijd zoveel mogelijk zondagen.
- Bij de aanschaf van doe-het-zelf-gereedschap kan je letten op de geluidsoverlast die het apparaat veroorzaakt. Bij gereedschap met een aanduiding tot 95-100 dB(A) blijft het geluid binnen de perken.
- Door jouw burens op de hoogte te brengen van geplande feestjes, kan je reeds veel problemen vermijden. Je kan hen natuurlijk ook gewoon uitnodigen.
- Zorg ervoor dat bezoekers bij het buitengaan onmiddellijk vertrekken: napraten op de stoep, het geluid van draaiende motoren,... kan heel storend zijn voor je burens, voornamelijk na 22u.
- Gebruik een aangenaam volume bij gesprekken. Jij en je gesprekspartner moeten het gesprek verstaan, de burens niet.

- Deuren sluiten we op een rustige manier.
- Viltjes plaatsen onder meubels zorgt ervoor dat het geluid beperkt is.
- Kinderen spelen en maken lawaai.
Probeer het lawaai van spelende kinderen onder controle te houden.
- Laat wasmachines en droogkasten overdag draaien (van 7u en voor 22u).
Rubberen doppen onder een wasmachine kan ook al veel schokken opvangen.

3.5. Geur

Indringende geuren kunnen je buren storen en kunnen zelfs zorgen voor gezondheidsproblemen. Hou hier rekening mee en vermijd geurhinder.

Enkele voorbeelden van indringende geuren zijn:

- Rookgeur van sigaretten, waterpijp, vapes, drugs, enzovoort.
Je vermijdt overlast door buiten te roken.
- Alcohol.
Je vermijdt overlast door lege flessen en blikken grondig uit te spoelen met water en eventueel wat zeep.

- Oud huisvuil. Je vermijdt overlast door jouw huisvuil correct en tijdig aan te bieden en/of weg te brengen.
- Stinkende schoenen.
Je vermijdt overlast door jouw schoenen te bewaren in een gesloten kast of container, binnen in jouw woning.
- Sterke schoonmaakmiddelen zoals ammoniak.
Je vermijdt overlast door het gebruik van sterke schoonmaakmiddelen te beperken.
- Slecht onderhouden huisdieren.
Je vermijdt overlast door jouw huisdieren correct te verzorgen.
Zorg ervoor dat jouw woning vrij is van urine en stoelgang.
- Slecht onderhoud van de woning, tuin.
Je vermijdt overlast door jouw woning en tuin correct te onderhouden.
- Slechte ventilatie
Je vermijdt overlast door correct en tijdig de woning te ventileren.
Extra ventileren na het sporten, slapen, koken, strijken, ... is een must.
- Wierook
Je vermijdt overlast door het gebruik van wierook te beperken.
- ...

Zoals eerder aangegeven vormt begrip een sterke basis van een goede verstandshouding. In de huidige maatschappij leven we niet enkel dicht op elkaar maar ook met verschillende culturen samen. Respecteer ieders eigenheid.

3.6. Wat bij leefbaarheidsproblemen?

Aangezien de weg naar succes soms hobbelig verloopt, is het best mogelijk dat er soms sprake is van leefbaarheidsproblemen.

Wat verstaan we onder leefbaarheidsproblemen?

We spreken van leefbaarheidsproblemen wanneer er gedrag vastgesteld wordt dat de leefbaarheid in gedrang brengt: lawaaioverlast, geurhinder, sluikestort, vernieling, overlast door huisdieren, agressie, intimidatie, ...

Wat kan je zelf doen bij leefbaarheidsproblemen?

- Ga het gesprek aan met je buur.
Doe dit op een rustige manier.
Bedenk best vooraf wat je wilt zeggen en probeer duidelijke afspraken te maken met de buur.
- Start burenbemiddeling op.
Als een gesprek niet het gewenste effect heeft of je hebt hierin ondersteuning nodig, is het een optie om burenbemiddeling op te laten starten.
Dit is een gratis dienst in Sint-Niklaas.
Je kan hen bereiken via 03 778 34 30 of via e-mail: burenbemiddeling@sint-niklaas.be.
Als inwoner van Temse kan je helaas geen beroep doen op deze dienst.
- Schakel je wijkagent in.
De wijkagent is een politieagent die verantwoordelijk is voor de wijk waarin je woont, die vaak aanwezig is op straat en die precies weet wat er gaande is in je buurt.
De wijkagent ziet erop toe dat de bewoners van een wijk goed met elkaar samenleven en probeert ook conflicten te voorkomen.
De contactgegevens van je wijkagent zijn terug te vinden op de website van je lokale politiezone.

- Ga naar de Vrederechter.
Heb je het gevoel dat dit een dossier is dat naar de rechtbank moet en denk je dit zelf voldoende te kunnen staven? Dan kan je zelf stappen ondernemen naar de rechtbank, zonder betrokkenheid van WoonST.

Wat kan je van WoonST verwachten bij leefbaarheidsproblemen?

WoonST komt niet tussen bij één-op-één burenruzies.

Waarom niet?

- We moeten als huisbaas een neutrale partij blijven.
- Vanuit onze positie als huisbaas kunnen wij huurders enkel aanspreken in het kader van zijn/haar huurdersverplichtingen.
- Ervaring leert ons dat dergelijke situaties het best opgelost worden tussen burenen onderling zonder betrokkenheid van WoonST.
Een oplossing tussen burenen zorgt voor duurzaam samenleven.

Heb je dus een persoonlijk conflict met een buur, volg je de stappen zoals hierboven beschreven.

In uitzonderlijke situaties kan het zijn dat één persoon of gezin zorgt voor extreme leefbaarheidsproblemen die een negatief effect hebben op het welzijn en/of op de woonervaring van verschillende bewoners uit de wijk.

Bij dergelijke problematieken heeft de sociale dienst objectief bewijs nodig (zoals een PV) van meerdere voorvallen die de problematiek kan aantonen alsook de veroorzaker kan identificeren. Zonder objectieve bewijzen van verschillende melders kan WoonST geen neutraliteit bieden, is het woord tegen woord en kunnen we geen gerichte acties ondernemen.

Wil je een melding maken van een extreem geval van leefbaarheidsproblemen waarbij je objectief bewijsmateriaal verzameld hebt? Neem dan contact op met de sociale dienst zodat zij met deze persoon of dit gezin een verbeterplan kunnen opstellen ter opvolging.

Hoe meld je een extreem leefbaarheidsprobleem?

- Je kan 24/24u je melding doorgeven via onze website www.WoonST.be.
- Mail naar socialedienst@woonst.be.
- Bel, tijdens de kantooruren, naar de sociale dienst via het nummer 03 318 18 02.
De kantooruren zijn terug te vinden op onze website.

Hoe ziet een duidelijke melding er uit?

- Vermeld jouw contactgegevens:
 - o Adres (straatnaam, huisnummer, gemeente)
 - o Naam
 - o Telefoonnummer en e-mail
- Vermeld de gegevens van de persoon of het gezin om wie het gaat:
 - o Naam
 - o Adres (straatnaam, huisnummer, gemeente)
- Beschrijf zo duidelijk en compleet mogelijk het probleem.
- Beschrijf welke stappen je reeds zelf ondernam.
- Voeg jouw objectieve bewijsstukken toe.

4. Veiligheid

Naast propere en leefbare gebouwen en wijken hecht WoonST veel belang aan veiligheid. We volgen hierbij natuurlijk telkens minimaal de wettelijke verplichtingen.

4.1. Rookmelders

Rookmelders zijn wettelijk verplicht. WoonST voorziet in elke woning de noodzakelijke rookmelders.

- Laat deze rookmelders hangen.
- Controleer jaarlijks of jouw rookmelders nog werken.
Dit doe je door de testknop in te duwen.
Wanneer de rookmelder geen geluid afgeeft, is deze defect.
Het geluid stopt automatisch enkele seconden na het loslaten van de testknop.
- In geval dat de batterijen leeg zijn, geeft de rookmelder elke minuut een piepsignaal.
 - o Bepaalde rookmelders beschikken over een vervangbare batterij.
Deze moet je dan als huurder zelf vervangen.
 - o Rookmelders die niet beschikken over een vervangbare batterij, dienen in het geheel vervangen te worden.
Wanneer deze soort rookmelder, aangeeft dat de batterij leeg is, koppel je de rookmelder af (zodat het geluid stopt) en maak je onmiddellijk een melding bij de technische dienst van WoonST.
Onze technische dienst zal zo snel mogelijk een nieuwe rookmelder voorzien.
- Bij de vaststelling dat jouw rookmelder stuk is, maak je onmiddellijk een melding bij de technische dienst van WoonST. Onze technische dienst zal zo snel mogelijk een nieuwe rookmelder voorzien.
- Hou de rookmelder netjes en stofvrij. Berookte of overschilderde rookmelders worden aangerekend.

4.2. Ventilatie

Voldoende verluchten is een must. Je zorgt niet enkel voor jezelf (gezondheid) maar ook voor je woning (vermijden van condens- en schimmelvorming).

Enkele richtlijnen:

- Maak er een gewoonte van om 's morgens en s' avonds een half uurtje de ramen open te zetten. Het is beter om de ramen een half uurtje volledig open te zetten om te verluchten dan een hele dag een raam in kip stand te zetten.
- Zorg er voor dat ook de gordijnen overdag open staan.
- Plaatsen waar onvoldoende luchtcirculatie is, geven sneller aanleiding tot schimmelvorming. Mensen die hun gordijnen een hele dag gesloten laten, krijgen automatisch vocht- en schimmel problemen.
- Verlucht extra bij of na activiteiten zoals slapen, koken, douchen, poetsen, strijken, sporten, enzovoort. Een extra raam openzetten bij de aanwezigheid van veel mensen in dezelfde ruimte is geen overbodige luxe.
- Zet je ventilatieroosters altijd open en maak deze geregeld stofvrij.
Let op: sluit de roosters niet en plak de roosters al zeker nooit af.

Een woning met weinig vocht verwarmt sneller. Het is dus goedkoper om je woning lekker warm te houden wanneer je regelmatig verlucht.

4.3. Gebruik van verwarmingstoestellen

- Gebruik de verwarmingstoestellen die voorzien zijn vanuit WoonST.
- Om condens- en schimmelproblemen te vermijden, moet je naast voldoende ventileren ook voldoende verwarmen.
We raden een kamertemperatuur van minstens 15°C aan.
- Wil je naast de voorziene verwarmingstoestellen van WoonST toch nog bijverwarmen?
Dan kan dit enkel met elektrische verwarmingstoestellen die geschikt en gekeurd zijn. Dit wil zeggen dat deze voorzien zijn van een CE keuring.
 - o Alle niet- elektrische verplaatsbare verwarmingstoestellen zijn verboden (Bv. petroleumkachels, butaangasflessen,...).
 - o Het is verboden om een houtkachel of pelletkachel te installeren in jouw woning.
Opgelet: schade door verboden of onveilige verwarmingstoestellen worden niet gedekt door de verzekering. De schade valt dan geheel ten koste van jou als huurder.

Bij twijfel contacteer steeds de technische dienst.

4.4. Veiligheid in appartementsgebouwen

Als huurder van een complex (= appartementsgebouw of woonwijk) waarbij sprake is van gemeenschappelijke ruimtes/onderdelen, moet je met enkele extra veiligheidsmaatregelen rekening houden:

Voorzieningen:

- Brandbestrijdingsmiddelen zoals brandblusapparaten, haspels en hydranten maar ook brandalarmen zijn aanwezig voor jouw veiligheid.
Gebruik deze enkel in geval van brand.

- Activeer de brandmeldingsinstallaties enkel in geval van een beginnende brand zodat de bewoners gealarmeerd worden en tijdig kunnen evacueren.

Gedragsregels om brand te vermijden:

- Het is verboden om te roken in de gemeenschappelijke delen van gebouwen.
- Het is verboden om te barbecueën in huis, op de terrassen, in overdekte fietsenstallingen, in een berging, in een tuinhuis, in een garage, enzovoort.
- Het is verboden om vuurwerk af te steken.
- Volg strikt de regels over het gebruik van verwarmingstoestellen op.

Evacueren:

- Alle evacuatiewegen moeten vlot bereikbaar zijn.
Zoals eerder vermeld moeten de algemene hallen altijd vrij zijn.
- De gemeenschappelijke inkomdeuren moeten altijd dicht zijn, maar mogen nooit op slot.
In geval van brand zijn dit vluchtwegen die altijd toegankelijk moeten zijn.
- Hou de brandvrije deuren en de tussendeuren in de gang steeds dicht, maar doe deze ook nooit op slot.
- Bij een evacuatie sluit je steeds de deur van je eigen appartement.
Hierdoor vermijd je dat de rook zich verspreid in het gebouw.
- Het is verboden om het dak te betreden van een appartementsgebouw, behalve in noodsituaties en als de evacuatie-richtlijnen van het appartementsgebouw dit voorschrijven.
- Deuren en/of deursloten dienen in hun oorspronkelijke staat te blijven.

Indien er inbreuken worden vastgesteld zal WoonST de nodige stappen zetten om de onveilige situatie op te lossen en worden de kosten aangerekend aan de betrokken huurder(s). We rekenen op de verantwoordelijkheidszin van jou als huurders om melding te maken van defecte veiligheidsvoorzieningen en/of inbreuken op veiligheidsmaatregelen zodat WoonST steeds kan zorgen voor een veilige leefomgeving.

4.5. Veilig gebruik van liften

Gebruik de liften altijd voorzichtig en volgens de reglementaire en wettelijke voorschriften.

We belichten enkele algemene regels:

- Het is verboden om bij brand de lift te gebruiken.
- Het is verboden om te roken in liften.
- Kinderen jonger dan 12 jaar mogen de lift niet gebruiken zonder begeleiding van een volwassene.
- Het is verboden om te spelen in de liften.
- Blokkeer de lift niet door voorwerpen voor de sensoren van de deuren te plaatsen.
- Het is verboden de liften te gebruiken voor verhuizingen.
- Het is verboden om de liften boven het toegestane maximum- gewicht te belasten.

- Draag zorg voor de liften.
- Vermijd beschadiging aan de wanden, vloeren, plafonds en deuren.

Maak onmiddellijk een melding bij de technische dienst wanneer jij, één van jouw kinderen, jouw huisdier of bezoek per ongeluk schade veroorzaakt heeft. WoonST organiseert dan de herstellingswerken op jouw kosten.

5. Technische aangelegenheden

5.1. Inrichting en decoratie van de woning

Als huurder ben je vrij om je woning in te richten naar eigen keuze. WoonST respecteert hierbij jouw privacy en dus ook jouw persoonlijke smaak.

Toch dien je rekening te houden met enkele regels.

Schilderen en behangen

Je mag jouw muren schilderen en/behangen.

Vooraleer je begint te schilderen en/of behangen is het belangrijk om de nodige voorbereidingen te treffen:

- Gebruik afplaktape aan ramen, klinken, stopcontactplaatjes, plinten, deuren, deurlijsten, de scheidingslijn tussen muur en plafond of tussen twee kleurvakken, enzovoort.
Kortom alles wat beschermd moet worden tegen mogelijke verfvegen, -vlekken of -spatten.
- Bescherm je vloeren en ingebouwde meubelstukken door ze grondig af te dekken met plastic.
- Zettingsvoegen in wanden of plafonds en kleine beschadigingen in de bezetting dien je vooraf te plamuren en daarna op te schuren.
- Oude verflagen dien je ook eerst grondig te schuren zodat de nieuwe verflaag zich goed zou kunnen hechten.

- Gebruik als onderlaag steeds een geschikte primer.
- Je mag behangpapier niet overschilderen of overbehangen.
Verwijder eerst al het behangpapier.

Hou rekening met onderstaande verplichtingen:

- Voor **plafonds en wanden** is het enkel toegestaan om te schilderen met een overschilderbare verf (acrylverf of verf op waterbasis) die geschikt is voor pleisterwerk.
 - o Voor plafonds zijn enkel wit- tinten toegelaten.
 - o Voor muren zijn enkel lichte kleurtinten toegelaten.
- Het plafond mag niet behangen worden.
- Het behangen dient te gebeuren met verwijderbaar behangpapier.
Glasvezelbehang is uitdrukkelijk verboden.
- **Binnendeuren** mogen niet geschilderd worden.
Zijn uw deuren in slechte staat of wil u ze toch schilderen, neem dan eerst contact op met de technische dienst. Bezorg ons foto's via mail zodat wij kunnen bekijken of er in uw woning een uitzondering van toepassing is.
- Het is niet toegelaten om **aluminium of PVC ramen en deuren** te verven.
Daarnaast is het ook verboden om **muur- en plafondbekleding** aan te brengen (vb. plafondtegels in kunststof, laminaat,...) die schade aanbrengen aan de bezetting.
- Gebeitste **trappen en ramen** mogen enkel opnieuw gebeitst worden.
In het kader van goed onderhoud, wordt het regelmatig beitsen van jouw ramen aangeraden.
- Trappen die reeds geschilderd waren mogen opnieuw geschilderd worden met een daartoe geschikte (lak)verf.

Vloerbekleding

Leg geen nieuwe vloeren, vloerbekleding en trapbekleding zonder schriftelijke toestemming van WoonST. Bij het leggen van nieuwe vloeren, vloerbekleding en trapbekleding hou je rekening met:

- Gebruik geen lijm, nagels of klevend materiaal.
- Verkort nooit deuren (om het nieuw materiaal passend te maken).

5.2. Verbouwingswerken aan de woning

In een huurwoning is het van belang dat je niet zomaar veranderingen aanbrengt of verbouwingswerken uitvoert.

Indien je toch bepaalde veranderingen wil uitvoeren in je woning, garage, tuin, berging,... dan moet je hiervoor zoals eerder vermeld steeds schriftelijk toestemming vragen aan WoonST. Pas nadat je hiervoor schriftelijke toestemming hebt ontvangen mag je de werken uitvoeren.

Hou er evenwel rekening mee dat, bij het definitief verlaten van de woning, alle vaste constructies eigendom worden van WoonST. Hier staat geen vergoeding tegenover.

Indien je zonder toestemming van WoonST veranderingen hebt aangebracht in je woning of hebt bijgebouwd, dan heeft WoonST het recht om te eisen dat je alles terug herstelt in de oorspronkelijke staat op eigen kosten.

Enkele voorbeelden van veranderingswerken die aangevraagd kunnen worden:

- Aanpassing woning omwille van fysieke beperkingen bewoner
- Plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer
- Wijzigen van het vast meubilair

- Plaatsen van een nieuwe vloer
- Plaatsen van een tuinhuis
- Uitbreiden van je terras
- Plaatsen van een afdak, pergola of veranda
- Plaatsen van afsluitingen in je tuin
- Herinrichting van je zolder
- Plaatsen van rolluiken
- Alle veranderingen die de aard of het uitzicht van de woning veranderen
- ...

Je mag nooit iets veranderen aan de elektrische leidingen of aan de leidingen voor gas en water. Indien hier aanpassingen vereist zijn mogen deze enkel uitgevoerd worden door WoonST of door een externe firma in opdracht van WoonST.

5.3. Schotelantennes

Je mag enkel een schotelantenne aan de achterkant van je woning plaatsen. Er mag bovendien niet geboord worden in gevels en of dakdichtingen. Draden, kabels en leidingen mogen niet los aan de muren hangen.

Hou hierbij eveneens rekening met de toepassing van de gemeentelijke reglementen.

5.4. Onderhoud en renovatiewerken door WoonST

We herhalen nog even dat medewerkers van de technische dienst van WoonST of een door WoonST aangestelde aannemer het recht hebben om in je woning te komen om noodzakelijke en dringende

herstellingen of onderhoudswerken uit te voeren. Je bent verplicht hen toegang te geven tot de woning. Indien je als huurder weigert om toegang te verschaffen kan WoonST de toegang via een gerechtelijke procedure afdwingen. Daarnaast zal ook de kostprijs van de nutteloze verplaatsing worden aangerekend conform de tarieflijst.

Ook voor grotere renovatiewerken die WoonST aan de woning wenst uit te voeren ben je verplicht om toegang te verschaffen. In geval van grotere renovatiewerken zal je ruim vooraf uitvoerig geïnformeerd worden over de aard en de vermoedelijke duur van de werken, evenals over de mogelijke hinder die deze werken met zich meebrengen.

Wanneer je omwille van de aard van de renovatiewerken niet in je woning kan blijven, zal WoonST je tijdelijk of definitief een andere woningen proberen aanbieden.

5.5. Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de huurder

Niet enkel WoonST heeft enkele onderhouds- en herstellingsverplichtingen maar jij als huurder bent ook verantwoordelijk voor een aantal zaken.

Bij elke herstelling, gaat de technische dienst van WoonST na wat de oorzaak van de schade was. Op basis van deze deskundige inschatting, worden de kosten correct doorgerekend naar de juiste partij (jij als huurder, de eigenaar of WoonST).

Huurder:

- Als huurder sta je zelf in voor het goed onderhoud van je woning.
Je dient deze te behandelen als 'een voorzichtig en redelijk persoon'
- Enkele herstellingskosten altijd ten laste van de huurder.
Jouw wettelijke verplichtingen kan je terugvinden in het Ziezo-boekje, gebaseerd op de Vlaamse Wooncode.
We sommen hieronder enkele vaak voorkomende herstellingskosten op: (Deze lijst is niet limitatief)

Indien in dit overzicht zaken zouden voorkomen die strijdig zijn met de lijst van kleine herstellingen zoals bijgevoegd bij de Vlaamse Wooncode dan gelden de zaken zoals deze zijn omschreven in de Vlaamse Codex Wonen

MUREN EN PLAFONDS	Schilderen en behangen volgens regels van WoonST (zie punt 2.4.1) Onderhoud en herstelling van het schilderwerk Tijdig vervangen van het behang tijdens de huurperiode Herschilderen bij einde huur indien de huurder het schilderwerk niet in goede staat achterlaat of niet toegestane kleuren heeft aangebracht. Herstelling van schade aan de bepleistering door stoten, boren van gaten voor ophangen van kaders, wegnemen van spijkers en schroeven,... Verwijdering van schimmel door condensvorming als gevolg van slechte ventilatie
VLOEREN EN PLINTEN VLOERBEKLEDING	Onderhoud en reinigen van vloeren en plinten Plaatsen van vloerbekledingen in vinyl, linoleum, laminaat of vast tapijt op bestaande vloeren volgens de regels van WoonST (zie punt 2.4.2)

	<p>Herstellen van beschadigingen door de huurder (krassen, schrammen, vlekken, gaten in de vloer,...) of abnormaal gebruik</p> <p>Wegnemen en opruimen bij einde huur van vloerbekleding die de huurder zelf heeft geplaatst</p>
VENSTERTABLETTEN EN DORPELS	<p>Onderhoud en reinigen van venstertabletten en dorpels (verwijderen van vuil, mos, vlekken,...)</p> <p>Herstelling van beschadigingen door de huurder (bijvoorbeeld de dorpel is gebroken doordat de huurder er een zwaar voorwerp op heeft laten vallen)</p>
MUURTEGELS	<p>Onderhoud en reiniging van muurtegels</p> <p>Herstellingen / vervangingen van gebroken, vervuilde of overschilderde muurtegels</p> <p>Herstellingen van waterschade als gevolg van een fout van de huurder : bijvoorbeeld blijven gebruiken van de douche wanneer er tegels ontbreken of gebarsten zijn zonder dit te melden aan WoonST.</p>
DAKEN	<p>Onderhoud van (bereikbare) platte daken: verwijderen bladeren/vuil minstens 2 keer per jaar</p> <p>Meldingsplicht bij schade of lekken aan daken en schoorstenen, zowel platte als hellende daken: dakpannen zijn los, kapot of weg, lekken of scheuren in de roofing platte daken, zink of lood is losgekomen,...</p>
AFVOERPIJPEN EN DAKGOTEN	<p>Onderhoud van de dakgoten en afvoerpijpen die met een ladder bereikbaar zijn : verwijderen bladeren/vuil minstens twee keer per jaar</p> <p>Meldingsplicht van schade : lekkende dakgoten door slijtage, dakgoot of afvoerpijp zit los,...</p>
DAKRAMEN	<p>Onderhoud van de binnenzijde van de dakvlakramen (hang- en sluitwerk regelmatig oliën, verluchtingsroosters vrijhouden, scharnieren vastschroeven als ze loskomen, schrammen op de afwerking of de raamluiken bijwerken,...)</p> <p>Meldingsplicht bij schade of lekken.</p>
BUITENSCHRIJNWERK deuren, ramen, garagepoorten	<p>Onderhoud en herstelling van scharnieren, beslag en sloten : vastschroeven als ze loskomen, oliën,...</p> <p>Verluchtingsroosters en afvoerkanaal voor condensatie in raamkozijnen vrijhouden/reinigen</p> <p>Vervangen van sleutels bij verlies</p> <p>Herstelling of vervanging van het deurblad of deurkaders bij beschadiging (bij voorbeeld schade door huisdier, dichtslaan van deuren, stoten, deuk in de garagepoort...)</p> <p>Onderhoud (poetsen) van rolluiken en herstellen of vervangen van rolluiklinten of onderdelen van rolluiken.</p> <p>Herstelling van schade in raamkozijnen door stoten, boringen, wegnemen van spijkers en schroeven,...</p>
GLAS	<p>Onderhoud (poetsen) van het glas in deuren en ramen</p>

	Vervanging van gebroken glas (bij voorbeeld glas is gebroken door ertegen te stoten, door het dichtslaan van ramen of deuren)
BINNENSCHRIJNWERK binnendeuren, kasten, trappen / zoldertrappen	<p>Binnendeuren: onderhoud (reinigen, schilderwerk,...) en herstelling bij schade aan deurblad of deurlijsten; scharnieren, beslag en sloten vastschroeven als ze loskomen,...</p> <p>Keuken- en badkamerkasten of ander vast meubilair: onderhoud (reinigen) en herstelling van scharnieren en beslag en van beschadigde panelen.</p> <p>Trappen / zoldertrappen : onderhoud (reinigen) en herstelling (vastzetten losgekomen balustrades of leuningen, herstelling van schade aan trappen (bijvoorbeeld stukjes afgebroken van de neuzen van stenen trappen, schade door foutief gebruikte trapbekleding</p>
SANITAIR bad/douche, lavabo en gootsteen	<p>Onderhoud en reiniging van de sanitaire voorzieningen</p> <p>Herstelling bij schade (bijvoorbeeld schade aan email laag, lavabo gebroken of gebarsten of losgekomen, spiegels of lavabotabletje is kapot, douchestang zit los of gebroken, douchegordijn gescheurd,...)</p> <p>Herstelling van schade door abnormaal gebruik of een gebrek aan onderhoud</p> <p>Meldingsplicht bij loskomende silicone rond bad, douche, lavabo en gootsteen</p> <p>Ontstoppen van de sifon en de afvoerleidingen (bijvoorbeeld bij verstopping door haren, etensresten, oliën en/of vetten,...)</p> <p>Bescherming tegen vorst; bij schade aan de leidingen door onvoldoende vorstbescherming draai je zelf op voor de herstellkosten</p> <p>Onderhoud (reinigen van het toilet), verwijderen van kalkaanslag</p> <p>Herstelling van de WC-zitting : scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven</p> <p>Herstellingen van verstoppingen als gevolg van zaken die niet in het toilet mogen gegooid worden (vochtige doekjes, keukenpapier, keukenafval of etensresten, maandverband of tampons, sigarettenpeuken, luiers, condooms, kattenbakvulling,...)</p>
RIOLERING (afvoer van vuil water)	<p>Ontstoppingen van de riolering die geen gevolg zijn van een breuk in de afvoerbuis onder de grond</p> <p>Reinigen van septische putten minstens één keer om de twee jaar</p> <p>Reinigen van vetputten ('sterfputten'), minstens 2 keer per jaar</p> <p>Reinigen van afvoerputjes (van terrassen of binnenruimtes)</p> <p>Reinigen van toezichtspotten</p>

CENTRALE VERWARMING EN WATERVERWARMING	In woningen waar het warm water voorzien wordt door een elektrische keukenboiler : onderhoud (jaarlijkse ontkalking) van de boiler
ELEKTRICITEIT – algemeen	Onderhoud en herstelling van de elektrische installatie Herstellingen als gevolg van kortsluiting Herstelling of vervanging van schakelaars, stopcontacten en zekeringen Meldingsplicht ! Problemen met de elektrische installatie worden steeds gemeld aan WoonST
TELLERS water, gas en elektriciteit	Onderhoud : proper houden van omkasting en omgeving Beschermen tegen vorst
DEURBEL EN PARLOFOON	Onderhoud en herstel van de deurbel (batterijen vervangen) Onderhoud en herstel van de parlofoon in jouw appartement
TELEFOON, TV EN INTERNET	Telefoon werkt niet : verwittig de telefoonmaatschappij TV-aansluiting werkt niet : verwittig jouw TV-distributiemaatschappij Internet-aansluiting werkt niet : verwittig jouw internetaanbieder
ELEKTRISCHE REGENWATERPOMP	Meldingsplicht bij elk defect aan WoonST
ROOKMELDERS	Meldingsplicht wanneer de rookmelder kapot is Als de rookmelder beschikt over een vervangbare batterij, dan dien je zelf de batterij te vervangen (rookmelder geeft piepsignaal wanneer de batterij leeg is) Als de rookmelder een niet vervangbare batterij heeft, dien je WoonST te verwittigen
VENTILATIE	Meldingsplicht bij elk defect aan WoonST Herstellingen van schade veroorzaakt door niet correct gebruik door de huurder (bijvoorbeeld afplakken van ventilatieroosters, ontkoppelen van het ventilatiesysteem,...)
TUINEN, OPRIT EN TERRAS	Onderhoud van private tuin en voortuin Reinigen van opritten en terrassen (incl. voetpaden voor de woning) Onderhoud en herstelling van afsluitingen, hang- en sluitwerk
BRIEVENBUS	Onderhoud en herstelling van schade (sloten, scharnieren, bijmaken van sleutels bij verlies,...)
DEFECTEN IN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BIJ APPARTEMENTEN	Meldingsplicht bij defecten
ONTSMETTING	Ontsmetting van de woning door de huurder in geval van besmettelijke ziekte (indien opgelegd door de overheid) Bestrijding en verwijdering van ongedierte

WoonST:

- Herstellingen van schade of gebreken als gevolg van slijtage door ouderdom.
Hou hier evenwel rekening met je meldingsplicht als huurder (zie punt 7).
- Herstellingen van schade als gevolg van overmacht (bv. Stormschade of natuurramp).

5.6. Tarieflijst

Een aantal van de opgesomde herstellingswerken die ten laste van jou als huurder vallen, kan je laten uitvoeren door de technische dienst van WoonST. Deze kan je terugvinden in bijlage.

Deze tarieven zijn van toepassing vanaf 2024 en kunnen jaarlijks aangepast worden.

6. Meldingsplicht

Als huurder heb je meldingsplicht.

Wat houdt dat in?

Je bent verplicht om WoonST onmiddellijk op de hoogte te brengen van schade ook als die schade het gevolg is van slijtage door ouderdom.

Indien je WoonST niet tijdig verwittigt en de schade daardoor erger wordt, kan je voor die extra schade als gevolg van een laattijdige melding aansprakelijk worden gesteld. De herstelkosten van die extra schade zal jij dus moeten betalen.

Bijkomend ben je ook verplicht WoonST of een externe firma, aangesteld door WoonST, binnen te laten in jouw woning om de nodige herstellingswerken uit te voeren. In het kader van herstellingswerken, wordt altijd een afspraak met jou als huurder gemaakt. Het is dan ook noodzakelijk dat je vlot bereikbaar bent (telefonisch en/of per mail) voor WoonST.

In geval dat je aanhoudend onbereikbaar bent voor WoonST, kan dit gevolgen hebben met betrekking tot jouw huurcontract.

Wanneer je niet aanwezig bent op een afspraak, worden er nutteloze verplaatsingskosten aangerekend.

Hoe maak ik een technische melding?

Er zijn verschillende mogelijkheden om een defect te melden:

- Je kan 24/24u je melding doorgeven via onze website www.WoonST.be.
- Mail naar technischedienst@woonst.be.
- Bel, tijdens de kantooruren, naar de technische dienst via het nummer 03 318 18 01.
De kantooruren zijn terug te vinden op onze website.

Hoe ziet een duidelijke melding er uit?

- Vermeld jouw contactgegevens:
 - o Adres (straatnaam, huisnummer, gemeente)
 - o Naam
 - o Telefoonnummer en e-mail
- In welke ruimte bevindt het defect zich?
- Beschrijf zo duidelijk en compleet mogelijk het probleem.
- Voeg eventueel foto's en/of filmpjes van het probleem toe.

Uitzonderlijke manier van melden: Defecten aan je verwarming

Huurders in Temse

In Temse wordt het ketelonderhoud uitgevoerd door Equans, de huurders die onder dit ketelonderhoud vallen hebben het nummer van Equans gekregen waarop ze contact kunnen opnemen.

Andere gebieden

Voor de andere gebieden is het aangewezen bij problemen met de verwarming contact op te nemen met de technische dienst. Tweejaarlijks dient u ketelonderhoud te laten uitvoeren als dit in uw woning niet in groep door WoonST ingepland wordt. Voor meer info raden wij aan contact op te nemen met de technische dienst van WoonST.

7. Bijlagen

Tarieflijst

Voor akkoord,

Huurder WoonST