

Reglement van inwendige orde - Goedgekeurd in de raad van bestuur van 26 oktober 2023

Dit reglement van inwendige orde (RIO) is een belangrijk onderdeel van je huurcontract en maakt er integraal deel van uit. Als je een huurovereenkomst afsluit met Woonpunt Waas (WpW), betekent dit ook dat je het RIO ondertekent en ermee instemt om de regels te volgen.

Dit reglement bevat jouw rechten en plichten als huurder, evenals die van WpW. Het bepaalt 'wat mag' en 'wat niet mag' wanneer je een woning of appartement van WpW huurt. Als huurder wordt van je verwacht dat je goed voor je woning en het gebouw zorgt. We vragen ook dat je respectvol omgaat met je burens en geen overlast veroorzaakt. Het doel van dit RIO is om het samenleven met je burens in onze appartementen en woningen zo aangenaam mogelijk te maken.

Woonpunt Waas behoudt ten allen tijde het recht om dit RIO aan te passen en/of uit te breiden. Als dit gebeurt, dan word je hiervan op de hoogte gebracht en dien je de nieuwe of de gewijzigde afspraken te volgen.

Deze versie is de enige geldige en vervangt automatisch alle eerdere versies van het reglement inwendige orde.

Art. 1 De inrichting van de woning

Behangen en schilderen is op kosten van de huurder. In een nieuwbouw of in gerenoveerde woning is enkel schilderen toegestaan, behangen mag niet. Het gebruik van glasvezelbehang (Tasso) is op geen enkele plaats toegestaan omdat het verwijderen ervan schade kan veroorzaken aan de bepleistering. Kies voor een lichte neutrale verfkleur, zowel voor de muren als voor binnendeuren en deurkaders. De huurder moet bij het verlaten van de huurwoning herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen. Het plafond mag alleen wit geschilderd worden. Behang het plafond niet. Schilder of beplak **keukenkasten** niet. Beschadig de kasten niet met nagels of schroeven. **Vloerbekleding** moet verwijderd kunnen worden (zonder beschadiging). Lijm de vloerbekleding dus niet vast.

Bepleistering dient vlak en egaal te blijven. Ruw ze dus niet op. Sierpleister is eveneens verboden. Bij het einde van de huur dienen alle nagels, krammen en vijzen verwijderd te worden en de eventuele schade dient hersteld te worden.

Veranderingen aan de **binnendeuren**, zoals het inkorten om vloerbekleding te plaatsen, zijn niet toegelaten.

De huurder mag nooit wijzigingen aanbrengen aan elektrische **leidingen**, leidingen voor gas, water-, telefoon- of kabeldistributie. Gastvoeren voor kookfornuizen moeten volgens de wettelijke reglementeringen aangebracht worden.

Art. 2 Veranderingen aan de woning

Vraag altijd **schriftelijke toestemming** aan WpW als je iets wil veranderen aan de woning. In de schriftelijke toestemming kan worden opgenomen dat bij het beëindigen van de huurperiode alles weer in de oorspronkelijke staat hersteld moet worden. Breng nooit veranderingen aan zonder schriftelijke toestemming. WpW kan zelfs eisen dat je onmiddellijk alles terug in de oorspronkelijke staat terugbrengt.

Boren of schroeven in de buitengevel, faience, de ramen, de deuren, het terras en het dak is strikt verboden. Dit betekent: geen veranda's, afdaken, satellieten... bevestigingen aan de woning. Het boren in de gevel vermindert de isolatiewaarde en vergroot het risico op lekkages. Installeer daarom geen drooglijn maar gebruik een droogrek en plaats schotelantennes op een voet.

Art. 3 Abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen

Elk abonnement en elk contract voor diensten zoals teledistributie, telefoon, elektriciteit, gas, water of het huren van meters, worden door de huurder bekostigd.

Zodra je de huissleutels ontvangt, is het van groot belang om onmiddellijk een contract af te sluiten met een leverancier van elektriciteit en gas. Doe je dit niet, bestaat het risico dat gas en elektriciteit zonder waarschuwing worden afgesloten. Je betaalt de kosten voor de eventuele heraansluiting. Het is dus cruciaal om hier tijdig actie op te ondernemen.

Art. 4 Onderhoud en herstel

Onderhoud de woning als een **goede huisvader**. Dit betekent dat je de woning moet onderhouden, verluchten en verwarmen.

Om de verantwoordelijkheden met betrekking tot onderhoud en reparaties tussen jou als huurder en ons als eigenaar/verhuurder duidelijk te maken, maken we gebruik van de **ZieZo-brochure**. Deze handleiding is een gids bij het onderhoud en eventuele herstellingen in de woning. Het biedt richtlijnen om te bepalen wanneer jij als huurder verantwoordelijk bent voor onderhoud of herstel, en wanneer je contact met ons als verhuurder moet opnemen. Je kunt de meest recente versie van deze brochure op onze website raadplegen.

Voorkom verstoppingen in de woning door afvoeren (zie ook verder) en dakgoten vrij te houden.

Scharnieren en schroeven dienen regelmatig geolied.

In de winter moeten **leidingen beschermd** worden tegen de kou.

Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, ... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.

Ventileer en verlucht voldoende. Schade (bijv. schimmel) die ontstaat als gevolg van het onvoldoende verluchten en ventileren, zijn steeds ten laste van de huurder. Zet ventilatioosters nooit dicht.

Verwarmingstoestellen dienen regelmatig gereinigd en onderhouden te worden. WpW sluit hiervoor onderhoudscontracten af. Je bent verplicht de aannemer in de woning toe te laten op eenvoudig verzoek. Zorg ervoor dat de toestellen altijd toegankelijk zijn. Indien het wettelijk onderhoud niet kan gebeuren, kan een schadevergoeding worden aangerekend of kan dit leiden tot opzegging van het huurcontract of verbreking van het huurcontract. Radiatoren dienen regelmatig ontlucht te worden.

De huurder dient regelmatig [de siliconen](#) van het bad, de douche en de gootsteen te controleren en indien nodig te vervangen. Het is namelijk van essentieel belang dat de siliconen de ruimte tussen bewegende bouwelementen blijvend afdichten om schimmelvorming en lekkages te voorkomen. Schade die voortvloeit door insijpelend water is voor rekening van de huurder.

Als huurder ben je verplicht om WpW onmiddellijk op de hoogte te stellen van schade, zelfs als deze schade het gevolg is van normale slijtage door ouderdom. Dit noemen we 'meldingsplicht'. Als je WpW niet tijdig verwittigt en daardoor de schade verergert, kun je aansprakelijk worden gesteld voor die extra schade als gevolg van laattijdige melding. De herstelkosten van die extra schade zal je dan zelf moeten betalen.

[Art. 5 Onderhoud van je tuin](#)

Als je woning een privétuin heeft, dan sta je zelf in voor het onderhoud ervan. Zorg ervoor dat je geen overlast veroorzaakt bij je burens door het gras op tijd te maaien en de planten te snoeien. Snoei- en groen afval composteer je volgens de regels van de kunst of breng je naar het containerpark. Het verbranden van afval in de tuin is ten strengste verboden. Zorg dat er voldoende groen in je tuin aanwezig is (bij voorkeur is het grootste deel onverhard). Breng geen extra verhardingen aan en wijzig de aanleg van de tuin niet zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van WpW. Parkeer geen voertuigen in de (voor- en zij)tuin. Het aanplanten van snelgroeiende en hoog-groeiende beplanting (hoger dan 2 meter) telt als een grote aanpassing aan de woning en is enkel toegelaten op basis van een uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van WpW. Maak afspraken met je burens over het snoeien van gemeenschappelijke hagen. Wanneer er geen afspraken zijn tussen jou en je buur, is de algemene regel dat elke buur zijn eigen kant van de haag snoeit.

[Art. 6 Afval](#)

Hou de gemeenschappelijke delen en de omgeving van het gebouw of de woning proper. Laat hier geen afval achter. Sorteert je afval. Zet je afval buiten volgens de ophaalkalender.

[Art. 7 Sneeuw- en ijsvrij houden van voetpaden](#)

Bij ijzel of sneeuw ben je verplicht om het voetpad voor je woning sneeuw- en ijsvrij te houden. Hou niet alleen je stoep, maar ook alle toegangen, doorgangen en ingangen tot je woning vrij. Als een voetganger voor jouw woning uitglijdt op het voetpad, kan je persoonlijk aansprakelijk gesteld worden.

Bij appartementsgebouwen moeten de bewoners van het gelijkvloers (of de eerste bewoonde verdieping) het voetpad over de volledige breedte tot aan de inkomhal vrijmaken. Als je merkt dat sommige van deze huurders niet in staat zijn om het voetpad sneeuwvrij te maken, steek dan een vriendelijk handje toe. Goede burens maken goede vrienden!

[Art. 8 Ongediertebestrijding](#)

Ongedierte kan de gezondheid schaden, is onhygiënisch en storend voor je burens. Als huurder ben je verplicht om maatregelen te treffen om ongedierte te voorkomen:

- Gooi nooit etensresten naar buiten: dit trekt ongedierte aan.
- Bewaar afval op terras en keuken in een gesloten container.
- Hou je woning netjes en hygiënisch: dit voorkomt ongedierte.

Heb je problemen met ongedierte (ratten, muizen, kakkerlakken,...) in jouw woning? Dan ben je verplicht een ongediertebestrijdingsdienst in te schakelen. Je moet de kosten voor de ongediertebestrijding zelf betalen. Wanneer je zelf geen maatregelen treft, zal WpW een firma aanstellen om de ongediertebestrijding uit te voeren. Je bent verplicht om deze firma toegang te verlenen tot je woning en de kosten ervan zullen aangerekend worden.

[Art. 9 Septische put en afvoerleidingen](#)

Heeft jouw woning een individueel aangesloten septische put? Dan sta je zelf in voor het tijdig leegmaken van de put wanneer nodig. Bij het beëindigen van de huurperiode zorg je steeds dat de septische put leeggemaakt is. Doe je dit niet, dan wordt de kost voor het leegmaken in mindering gebracht van je waarborg.

Heeft jouw woning een gemeenschappelijke septische put? Dan zorgt WpW dat de septische put leeggemaakt wordt. De kosten worden verrekend via de huurlasten. Let op: vochtige doekjes, tampons, pampers, maandverbanden, enzovoort, veroorzaken verstoppingen. Zorg ervoor dat je deze altijd weggooit bij het huisvuil en niet doorspoelt of in de riolering werpt. Het is verboden olie, vet, vloeistoffen, materialen en voorwerpen niet geschikt zijn voor de riolering in het toilet of riolering door te spoelen. Heb je een verstopping veroorzaakt, dan worden de kosten hiervan aan jou doorgerekend.

[Art. 10 Bezoek](#)

Je bent verantwoordelijk voor je bezoek. Ook bezoekers dienen het reglement na te leven. Spreek jouw bezoekers hier dan ook over aan! Laat nooit zomaar iemand binnen via de centrale toegangsdeur. Open de deur uitsluitend voor eigen bezoek. Verleen bij het binnen- of buitengaan geen toegang aan onbekenden.

[Art. 11 Gemeenschappelijke delen](#)

In gebouwen waar de gemeenschappelijke ruimtes niet worden schoongemaakt door een schoonmaakbedrijf via WpW, is het de verantwoordelijkheid van de huurders om zelf de schoonmaak te verzorgen. De bewoners dienen onderling een schema af te spreken om dit te regelen. WpW houdt toezicht op het onderhoud van de wooncomplexen. Als WpW-medewerkers constateren dat het wooncomplex niet naar behoren wordt onderhouden, zal WpW, na de bewoners op de hoogte te hebben gesteld, een schoonmaakbedrijf inschakelen. Neem [je post](#) mee naar je appartement. Post achterlaten in de inkomhal is slordig en vormt een gevaar voor de brandveiligheid.

[Plaats niets in de gemeenschappelijke delen](#). Zelfs matten horen niet in de gemeenschappelijke gang. Breng het afval naar het afvallokaal, de sorteerstraat of zet het buiten op de dag van de ophaling. Buggy's horen niet in de gemeenschappelijke delen. Fietsen horen in de fietsenstalling. Dit is heel belangrijk bij evacuatie (zie ook verder).

[Roken](#) is verboden in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Roken zorgt voor geurhinder en kan het brandalarm laten afgaan. De gemeenschappelijke delen van de gebouwen zijn [geen speelterrein](#).

Speel niet met de liftknoppen. Druk enkel op de knop van jouw bestemming. Blokkeer **de lift** niet. Ouders van minderjarige kinderen wijzen hen op het correcte gebruik van de lift. Het onderhoud en de gebruikskosten zijn ten laste van de huurders. Zorg dat de deuren kunnen sluiten. Alleen lichte voorwerpen mogen met de lift vervoerd worden (geen verhuis!). Laad niet meer dan het maximum toegelaten gewicht. Je mag op je terras geen barbecue plaatsen.

Beschadigingen welke door huurders, bezoekers of kinderen veroorzaakt worden aan de gemeenschappelijke lokalen/delen (bv. inkomdeur, leuning, brievenbussen, wanden, ...) zullen hersteld worden op kosten van alle bewoners, tenzij de daders gekend zijn.

Art. 12 Zolderkamers

Zolderkamers mogen enkel gebruikt worden als bergruimte. Zij dienen niet als verblijfsruimte, hobbykamer, werkplaats,... Om veiligheidsredenen mogen er geen elektrische toestellen aanwezig en/of aangesloten zijn. Roken op de zolder is om die reden uiteraard ten strengste verboden. Zolders mogen enkel en alleen gebruikt worden voor het bergen van 'mooi gestapelde spullen'.

Art. 13 Huisdieren

Huisdieren worden toegelaten mits naleving van de volgende voorwaarden:

- Huisdieren mogen geen overlast, schade of lawaai veroorzaken.
- Huisdieren horen aan de leiband in de gemeenschappelijke delen.
- Huisdieren mogen geen bedreiging zijn voor andere bewoners.
- Huisdieren dienen aangepast te zijn aan de grootte van de woning.
- Huisdieren mogen geen schade toebrengen aan de woning of de gemeenschappelijke delen (vb. muren of deuren).
- Verwijder uitwerpselen onmiddellijk.

Art. 14 Lawaai

Elke huurder heeft het recht om rustig te wonen. Wees dus stil tussen 22u00 en 7u00. Doe de deuren zachtjes toe. Praat niet te luid in de gemeenschappelijke gangen. Zet de televisie of radio niet te luid of gebruik eventueel een koptelefoon. Draag geen schoenen met harde zolen of hakken in het appartement. Plaats viltjes onder de stoelen en hef een stoel op in plaats van te schuiven.

Art. 15 Gedrag

Gedraag je respectvol en veroorzaak geen overlast. Is er een probleem, zoek dan samen met de burens naar een oplossing. Doe dit op een kalme en vreedzame manier, en vermijd agressie en bedreigingen tegenover je medebewoners.

Gebruik geen water en elektriciteit van de gemeenschappelijke delen. Dit wordt beschouwd als diefstal.

Vervuiling, vandalisme en diefstal in de gemeenschappelijke delen zullen leiden tot verhoogde gemeenschappelijke kosten voor alle bewoners. Kuis dus op wat je vuil maakt en laat geen zaken achter zoals sigarettenpeuken, kauwgum, uitwerpselen of zwerfvuil.

Art. 16 Veiligheid

Sluit de deuren die toegang geven tot de gemeenschappelijke delen. Denk eraan om ook de garagepoort, de fietsenberging af te sluiten. Doe de deur enkel open voor eigen bezoek. Houd de branddeuren altijd gesloten.

Vluchtroutes moeten te allen tijde vrij en begaanbaar zijn. Dit geldt voor traphallen en terrassen die doorgang geven tot een brandladder of een evacuatieweg. Hier mag nooit iets in de weg staan zoals fietsen, kasten, planten of kinderwagens. Dit is van levensbelang in geval van brand. Het negeren van deze regel is een ernstige overtreding en kan leiden tot beëindiging van het huurcontract.

Ook de gemeenschappelijke ruimtes, zoals inkomhal, traphallen en gangen, moeten te allen tijde vrij zijn van persoonlijke spullen. Doe je dit toch, dan zal de WpW je vragen deze spullen te verwijderen. Verwijder je de voorwerpen niet, dan zal de WpW de spullen laten verwijderen. Je betaalt dan de rekening.

Gelijkvloerse inkom-, garage- of sasdeuren mogen niet op nachtslot. De hulpdiensten moeten altijd het gebouw binnen kunnen.

Rookmelders moeten aanwezig blijven en dienen minstens 2 x per jaar gecontroleerd op de goede werking. Dit geldt ook voor CO-melders.

Het gebruik van **petroleumkachels of gasflessen** is verboden, ook om te koken. Gebruik geen verplaatsbare verwarmingstoestellen. Enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan op voorwaarde dat de elektrische installatie in het huis hiervoor geschikt is. Voor jouw veiligheid en die van je burens is het verboden gasflessen of andere gevaarlijke of brandbare producten op te slaan in de woning of de kelder. Plaats nooit een gemotoriseerde voertuig in de woning.

Art. 17 Gebruik van veilige (bij)verwarmingstoestellen

Alle woningen van WpW zijn in principe voorzien van voldoende verwarmingsinstallaties.

Als je toch extra verwarming wenst, zijn alleen elektrische verwarmingstoestellen toegelaten, op voorwaarde dat ze geschikt en goedgekeurd zijn volgens de wettelijke veiligheidsnormen. Dit staat op het toestel vermeld (=CE goedgekeurd type). Het gebruik van niet-goedgekeurde of onveilige toestellen kan leiden tot situaties waarin je verzekering eventuele schade niet dekt, en in dat geval ben je zelf verantwoordelijk voor alle kosten.

Het gebruik van alle niet-elektrische verplaatsbare verwarmingstoestellen is verboden. Het gebruik van petroleumkachels, butaangasflessen of het bewaren van brandbare producten en/of ontvlambare materialen in je woning, je berging, garage of kelder is altijd verboden.

Art. 18 Sleutels

Bij de start van de huurovereenkomst ontvangt elke huurder drie sleutels en blijft hiervoor verantwoordelijk.

Art. 19 Omheiningen

Huurders van WpW moeten zelf zorgen voor omheiningen tussen hun woningen. Het wordt aanbevolen om levende hagen of ander groene afscheidingen te gebruiken. Paal- en draadafsluitingen dienen te voldoen aan de gemeentelijke reglementen. Hang nooit een doek aan de draad, alleen vlechtwerk is toegestaan.