



RIO - Reglement van Inwendige Orde





Rio - Reglement van inwendige orde

1 | Voorwoord

Welkom als huurder bij stek92!

Als woonmaatschappij willen wij graag zoveel mogelijk betaalbare en comfortabele woningen aanbieden. Daarbij willen we de goede banden onderhouden tussen onze huurders en stek92. Wij proberen onze huurders zoveel mogelijk te steunen en te helpen.

In dit boekje vind je informatie en afspraken, die ervoor zorgen dat alles voor iedereen naar wens verloopt. Goede afspraken maken goede vrienden. Daarom is het belangrijk dat je deze brochure zeker doorneemt.

Ken je rechten en plichten

Als je een woning of appartement huurt, hebben zowel huurder als verhuurder heel wat rechten en plichten. Er zijn dus zaken die van jou verwacht worden, maar ook zaken die jij van stek92 mag verwachten.

Heb je als huurder vragen in verband met jouw woning?

In deze brochure vind je snel alle antwoorden op vragen zoals:

- ▶ Wie moet schade aan de woning herstellen?
- ▶ Wie moet de waarborg betalen?
- ▶ Wat mag ik zelf (niet) doen?
- ▶ Wat doet de huisvestingsmaatschappij?

2 | Rechten en plichten

In dit boekje geven we een overzicht van wat jouw rechten en plichten zijn. Er zijn heel wat regels voor huurders en verhuurders, maar algemeen zijn dit de spelregels die we volgen:

Stek92 is als verhuurder verantwoordelijk

- voor schade die het gevolg is van normale slijtage;
- als de woning verborgen gebreken heeft;
- als er iets scheelt met de constructie van de woning.

Als huurder ben je verantwoordelijk

- voor schade die veroorzaakt is door jou of door buitenstaanders;
- voor het onderhoud van de woning en voor kleine herstellingen.



Aangezien we uiteraard niet alle rechten en plichten in deze brochure kunnen opnemen, gaan we ervan uit dat jij als huurder bij twijfel steeds uitgaat van de wettelijke voorschriften.

2.1 De rechten en plichten van stek92

Als verhuurder en eigenaar van de woningen, heeft stek92 een aantal rechten en plichten. Deze sommen we hieronder voor je op.

Stek92 moet zich aan de regels voor toewijzing houden

Stek92 mag niet willekeurig woningen verhuren. We moeten daarvoor de regels volgen voor het toewijzen van een sociale huurwoning. Die regels zijn bepaald door de Vlaamse overheid en staan ook in ons intern huurreglement. Dat kun je altijd opvragen bij stek92.

Stek92 moet woningen in goede staat verhuren

Alle woningen die stek92 verhuurt, moeten in goede staat zijn. Dat wil zeggen dat ze proper moeten zijn en geen gebreken mogen vertonen. Zo moeten ook alle toestellen in de woning, die eigendom zijn van stek92, werken zoals het hoort.

Plaatsbeschrijving van je nieuwe huurwoning

Voor je in je nieuwe woning trekt, maakt stek92 samen met jou een plaatsbeschrijving op. Daarin beschrijven we de staat van alle ruimtes in de woning en brengen we ook alle gebreken in kaart. Als je later zou verhuizen, brengen we opnieuw een bezoek aan de woning om te zien of de toestand van de woning veranderd is. Schade die er bij het begin van de huur niet was, zal door de huurder moeten hersteld of betaald worden.



Ben je tijdens de plaatsbeschrijving iets vergeten te melden? Laat dat dan zo snel mogelijk weten aan stek92. Tot een maand na het ondertekenen van de huurovereenkomst, kan je nog zaken toevoegen aan de plaatsbeschrijving! De plaatsbeschrijving is niet gratis. Vanaf 2023 moet de huurder daarvoor € 38 betalen. Dat bedrag wordt elk jaar geïndexeerd.

Nieuwbouw: meld alle gebreken binnen de eerste 3 maanden

Op het ogenblik dat je als huurder verhuist naar een nieuwbouwwoning of -appartement, maken we een plaatsbeschrijving op. Toch kan ook een nieuwbouw gebreken hebben die niet werden opgemerkt bij deze plaatsbeschrijving. Meld daarom alle problemen die je opmerkt aan stek92, gedurende de eerste drie maanden dat je in de woning woont. Zo kunnen de herstellingen uitgevoerd worden, doorgaans op kosten van de aannemer.

Voor de herstellingen hoeft jij zelf niets te ondernemen. Stek92 geeft de opdracht aan de aannemer en neemt foto's van alle lege woningen of appartementen.

Stek92 mag je woning controleren op onderhoud

Stek92 verwacht als eigenaar dat je voor jouw woning of appartement zorgt 'als een goede huisvader'. Stek92 mag daarom je woning controleren om te zien of ze goed wordt onderhouden en of er geen schade is. Dat doen we niet onaangekondigd. We verwittigen je vooraf en maken met jou een afspraak om te komen kijken naar de woning.

Blijkt uit de controle dat er herstellingen of verbeteringen nodig zijn aan de woning? Dan maakt stek92 duidelijke afspraken met jou over wat er moet gebeuren en wie die herstellingen moet (laten) uitvoeren. Herstellingen moeten gebeuren voor het tweede controlebezoek. Dan gaan we na of alle afspraken werden nageleefd.

Stek92 moet alle herstellingen ten laste van stek92 kunnen uitvoeren

Voor herstellingen die stek92 moet uitvoeren, maken wij de afspraken met de aannemers. Als huurder moet je er enkel voor zorgen dat de aannemer je woning kan betreden.

Het is ook mogelijk dat je de toegang tot je woning moet verlenen bij werken aan woning van je buur. Dat is het geval als er een dringende herstelling nodig is door bijvoorbeeld een waterlek, verstopping of het reinigen van putten.

Stek92 moet een andere woning aanbieden als jouw woning (volledig) wordt vernieuwd

Is jouw woning tijdelijk onbewoonbaar, omdat ze wordt vernieuwd? Dan biedt stek92 je een andere woning aan. Dat is niet van toepassing voor herstellingen of kleinere renovaties, zoals voor het vervangen van ramen.

Redenen waarom stek92 het huurcontract mag opzeggen

We mogen als verhuurder verwachten dat onze huurders de woningen goed behandelen. Dat maakt dat we soms niet anders kunnen dan een huurcontract op te zeggen. Dat mag stek92 onder meer doen in volgende gevallen:

- ▶ als je de woning slecht onderhoudt;
- ▶ als je de huur niet betaalt;
- ▶ als er meer mensen in de woning wonen dan aangegeven, want dat is domiciliefraude;
- ▶ als de woning niet duurzaam bewoond wordt;
- ▶ als je een persoon ten laste hebt genomen die niet in je woning woont (om een lagere huurprijs te bekomen);
- ▶ als je voor overlast zorgt in de buurt.

Indien deze gevallen zich voordoen, zal stek92 altijd naar de vrederechter stappen. Het doel is om via de vrederechter een minnelijke schikking te treffen en tot een verzoening te komen. Indien we niet tot een akkoord komen, start stek92 een procedure ten gronde voor de rechtbank.

Als je de woning in goede staat verlaat, krijg je de huurwaarborg terug

Op het einde van de huur maakt stek92 samen met jou een nieuwe plaatsbeschrijving:

- ▶ Blijkt daaruit dat je de woning achterlaat in goede staat? Dan betaalt stek92 je huurwaarborg terug met indexatie.
- ▶ Stellen we gebreken vast waarvan de herstelling door jou moet gebeuren? Dan trekken we het bedrag dat nodig is voor de herstelling af van je huurwaarborg.

Het is belangrijk dat je aanwezig bent bij deze plaatsbeschrijving of dat je je laat vertegenwoordigen door iemand anders. Een vertegenwoordiging kan enkel met een handgeschreven en ondertekende volmacht. Als je niet aanwezig bent, dan gaat stek92 ervan uit dat je als huurder akkoord gaat met onze plaatsbeschrijving.



Je wacht best nog even met het stopzetten van de levering van gas en elektriciteit. Als vertrekkende huurder moet je immers de kosten dragen voor een heraansluiting. Zet de levering niet eenzijdig stop.

De nieuwe huurder moet binnen de vijf werkdagen een contract afsluiten met een energieleverancier voor gas en elektriciteit. De nieuwe huurder vermeldt dat op het 'energieovernamedocument'. Doet de nieuwe huurder dat te laat, dan zijn de kosten die daaruit voortvloeien voor hem.

2.2 De rechten en plichten van de huurder

Jij als huurder hebt ook heel wat rechten en plichten. We zetten voor jou graag alles op een rijtje.

Altijd eerst een huurcontract ondertekenen

Voor je in een huurwoning kan trekken, ondertekenen je altijd eerst een huurcontract. Vanaf dan ben jij de nieuwe huurder. Het huurcontract is een overeenkomst tussen jou en stek92. In dat contract staan afspraken rond de huurprijs, de huurwaarborg ... Bij dat contract hoort ook dit 'Reglement van inwendige orde'. Daarin staan alle rechten en plichten van jou als huurder en van stek92 als verhuurder.



Het is belangrijk dat je de afspraken naleeft, want anders kan het huurcontract opgezegd worden. Lees daarom zeker dit *Reglement van inwendige orde* goed.

Stek92 laat het huurcontract registreren bij de Administratie van het Kadaster, Registratie en Domeinen. Na registratie ontvang jij een exemplaar dat je moet bewaren.

Als huurder betaal je een huurwaarborg voor je de woning betreft

Bij het begin van de huurperiode betaal je een huurwaarborg. Je kan dat bedrag in één keer betalen, of het in maandelijkse delen afbetalen (met een maximum van 18 maanden). Als je de waarborg in

18 maanden betaalt, onderteken je daarvoor een overeenkomst voor een afbetalingsplan. In dat geval moet je wel een administratiekost betalen. In 2022 is dat € 14, maar dat bedrag wordt elk jaar geïndexeerd.

Wanneer moet ik de huurwaarborg betalen?

Bij een huurwoning krijg je pas de sleutels na het maken van een plaatsbeschrijving. Vóór deze plaatsbeschrijving moet je een van volgende drie zaken regelen:

- ▶ Je betaalt de volledige huurwaarborg.
- ▶ Je betaalt de eerste schijf van de huurwaarborg. Dat bedrag is hetzelfde als de maandelijkse huishuur.
- ▶ Het OCMW bezorgt ons een verklaring dat zij instaan voor de eerste schijf of het volledige bedrag.

Wanneer krijg ik mijn huurwaarborg terug?

Wanneer je op het einde van de huurperiode je woning in goede staat achterlaat, dan krijg je de huurwaarborg terug met intrest. Is er echter schade aan de woning ten laste van jou als huurder, dan moet je dat (laten) herstellen. Doe je dat niet, dan kan stek92 de huurwaarborg gebruiken om die herstellingen te betalen.

De huurder moet elke maand huur betalen

Elke maand moet je als huurder de huurprijs betalen die in je huurcontract staat. Dat moet je elke maand doen vóór de 10de van de maand. Die huurprijs wordt berekend op basis van verschillende factoren. Omdat wij een woonmaatschappij zijn, houden wij ook rekening met onder meer je inkomen en met het aantal kinderen dat je ten laste hebt.



Je huurprijs berekenen we aan de hand van deze gegevens:

1. De basishuurprijs

Die verschilt per woning: een groter, nieuw huis zal meer kosten dan een kleiner huis dat minder recent is.

2. Je geïndexeerd inkomen

Als woonmaatschappij houden we rekening met je inkomen om de huurprijs te bepalen. Hoe meer je verdient, hoe hoger de huurprijs zal zijn.

3. Samenstelling van het gezin

Bij stek92 houden we rekening met het aantal kinderen dat je ten laste hebt. Dat doen we ook met het aantal personen dat meer dan 66% invalide is en met personen die een verminderde zelfredzaamheid hebben van minstens 9 punten.

4. De huurlasten

Huurlasten zijn de uitgaven die je als huurder hebt voor onder meer gemeenschappelijke kosten, onderhoud, schoonmaak, huisvuilophaling en verwarming.

5. Patrimoniumkorting

Op basis van de marktwaarde van de woning voorzien we een korting. Hoe meer de woning waard is, hoe lager de korting. Dat is de patrimoniumkorting.

6. Energiecorrectie

Voor sommige woningen is een energiecorrectie mogelijk. Dat is een toeslag op de huurprijs, als de woning energiezuinig is door een goede beglazing, isolatie en verwarming. Daarmee kan je als huurder de energiekosten beperken, en betaal je waarschijnlijk een lagere energiefactuur dan de huurder in een woning met een slechte energieprestatie.

De energiecorrectie wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd aan het sociaal tarief.

Goed om weten: jouw huurprijs heeft een bovengrens (maximale huurprijs) en een ondergrens (minimale huurprijs)

Wanneer wordt mijn huurprijs aangepast?

De huurprijs passen we elk jaar aan op 1 januari. Maar naast die jaarlijkse aanpassing, is het mogelijk dat ook in de loop van het jaar je huurprijs wordt aangepast. Dat kan nodig zijn in de volgende gevallen:

1. Pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst

Een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of, jammer genoeg, overlijden. Daardoor kan je gezinsinkomen dalen. Als huurder kan je in dat geval aan stek92 vragen om je huurprijs opnieuw te berekenen. Je moet die verandering wel bewijzen met de gepaste documenten.

De aangepaste huurprijs betaal je vanaf de maand die volgt op de maand waarin je de herberekening hebt gevraagd.

2. Daling van je inkomen

Het kan ook gebeuren dat je gezinsinkomen plots daalt, omdat bijvoorbeeld iemand langdurig ziek wordt of zijn job verliest. Ook dan is het mogelijk om je huurprijs opnieuw te laten berekenen. Dat kan als je gemiddelde loon van drie opeenvolgende maanden minstens 20% lager ligt dan je inkomen van drie jaar geleden.

De aangepaste huurprijs betaal je vanaf de maand die volgt op de maand waarin je de herberekening hebt gevraagd, met de juiste bewijsstukken.

3. Toetreders tot de huurovereenkomst

Ook als er wijzigingen zijn in wie er in de huurwoning woont, kan een aanpassing van je huurprijs nodig zijn. Komt er iemand extra bij je wonen? Of vertrekt er iemand? Dan kan het nodig zijn om de huurprijs aan te passen aan het eventueel veranderde inkomen dat de bewoners samen verdienen.

De aangepaste huurprijs betaal je vanaf de maand die volgt op de maand waarin die persoon bij jou kwam wonen.

Wat bij de geboorte van een kind?

Bij de geboorte van een kind ten laste, passen we de huurprijs niet meteen aan. Pas vanaf 1 januari van het volgende jaar zal dat mee bepalen wat je nieuwe huurprijs wordt.

Nog enkele opmerkingen over je huurprijs:

- Wanneer je met stek92 een betwisting hebt over de betaling of de uitvoering van een herstelling, moet je toch de huur blijven betalen. Als je dat niet doet, verzwak je jouw positie ten opzichte van stek92.
- Briefkosten zijn vanaf 2023 vastgelegd op € 12,50. Dat bedrag is samengesteld uit € 5,97 voor een aangetekende zending en € 6,53 voor papier, omslag en tien minuten werk. Die kost kan jaarlijks herzien worden of bij grote aanpassingen van het posttarief.

Als huurder moet je de woning goed onderhouden

Het spreekt voor zich dat je jouw huurhuis goed onderhoudt. Je vindt daarvoor nuttige tips verderop in deze brochure en op onze website www.stek92.be.

Alle herstellingen uitvoeren die ten laste zijn van de huurder

Is er schade aan de woning? Dan moet die hersteld worden. Dat kan zowel de plicht zijn van de huurder als van de verhuurder. Verderop in deze brochure gaan we verder in op welk soort herstellingen jij als huurder moet uitvoeren en welke herstellingen voor de rekening van stek92 zijn.

De herstellingen die ten laste van de huurder zijn, moet je dus zelf uitvoeren. Lukt het niet om dat zelf te doen? Vraag dan inlichtingen aan de technische dienst van stek92. Zij kunnen je verder helpen of doorverwijzen.



Alle herstellingen moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst. Verkeerd uitgevoerde herstellingen zullen door een aannemer opnieuw uitgevoerd worden in opdracht van stek92. De rekening daarvan is dan ook voor de huurder.



Als je zelf herstellingen uitvoert, wees dan vooraf zeker wat je kan en wat niet. Bij het niet nakomen van gemaakte afspraken met stek92 of onze aannemers, kan stek92 een schadevergoeding eisen van € 50. Stek92 indexeert dat bedrag jaarlijks.

Voer zeker geen herstellingen uit aan deze installaties

Voor sommige herstellingen heeft stek92 een onderhoudscontract afgesloten met vaste leveranciers. Als huurder mag je daarom onder geen enkele voorwaarde zelf onderhoud uitvoeren aan deze installaties. Dat geldt onder meer voor:

- het onderhoud van centrale verwarming;
- het onderhoud van liften;
- het onderhoud van brandcentrales, brandblussers...;
- de schoonmaak en het onderhoud van gemeenschappelijke delen;
- het onderhoud van elektrische en automatische poorten;
- de vervanging van rookmelders.



Kan ik als huurder het huurcontract opzeggen?

Je kunt als huurder jouw huurcontract zelf opzeggen, maar je moet je wel houden aan de wettelijke opzegtermijn. Doorgaans is dat 3 maanden.

Als wij je verzoek voor de opzeg van het huurcontract ontvangen, zullen we een afspraak met je maken om een voorcontrole te doen van de woning. We bekijken dan welke herstellingen er eventueel moeten gebeuren door jou als vertrekkende huurder. Dat geeft jou de kans om de nodige herstellingen te doen, nog voor je de woning verlaat. Dat is echter nog geen definitieve controle. De woning is op dat moment nog bewoond, waardoor het niet eenvoudig is om alle gebreken vast te stellen. Pas als de woning helemaal leeg is, maken we een volledige plaatsbeschrijving.

Op dat moment kan je als huurder de eventuele schade niet meer zelf herstellen. Dat laat stek92 dan zelf uitvoeren ten laste van jou als vertrekkende huurder. Daarnaast worden ook niet goed uitgevoerde herstellingen hersteld volgens de regels van de kunst. Ook die kosten zijn voor de vertrekkende huurder.

Kan ik veranderingswerken uitvoeren aan mijn huurwoning?

Stek92 laat in beperkte mate aanpassingen toe aan huurwoningen. Dat kan echter enkel voor medische redenen en als er geen aangepaste woning beschikbaar is in de omgeving of in de gemeente. De medische reden moet je als huurder aantonen door een attest van een specialist-geneesheer.



Belangrijk! Stel elke vraag tot aanpassing van de woning altijd schriftelijk, per brief of per e-mail aan stek92. Pas na een schriftelijke toestemming van stek92 mag je de werken uitvoeren. Heb je die schriftelijke toestemming niet? Dan kan stek92 eisen dat je alles terug afbreekt en in de oorspronkelijke staat herstelt.

Mag ik huisdieren houden in mijn huurwoning?

Ja, dat mag. Stek92 laat het bezit van kleine huisdieren toe, als de burens er geen hinder van ondervinden. Het aantal dieren dat je houdt, moet beperkt zijn.

Stek92 heeft wel altijd het recht om een huurder een verbod op te leggen om een huisdier te houden. Dat kan nodig zijn om burenhinder op te lossen of als het gebouw niet geschikt is om huisdieren te houden.

De huurder moet ongedierte voorkomen

Een plaag met ongedierte, zoals ratten en muizen, kan je voorkomen door je woning regelmatig te poetsen. Laat ook geen etensresten rondslingeren in je woning of in je tuin, want die trekken ongedierte aan. Doe al je etensresten steeds in een goed afgesloten vuilnisbak. Zet die vervolgens op de juiste ophaaldag buiten, zodat jouw afval kan opgehaald worden.

Vind je toch ongedierte in je woning?

Verwittig dan stek92. Wij laten een gespecialiseerde firma het ongedierte bestrijden en vernietigen. De kosten hiervoor zijn voor de huurder.

Vind je ongedierte in je woning binnen de week dat je er woont?

Verwittig dan zo snel mogelijk stek92. De kosten kunnen dan nog voor de vorige huurder zijn.

Heb je technische vragen over je woning?

Als je een technische vraag hebt over je woning, neem dan altijd eerst contact op met de technische dienst van stek92. Als het probleem niet opgelost raakt, kan je een klacht indienen.

Heb je last van burenhinder?

Maken je burens te veel lawaai? Hangen er takken van hun bomen in je tuin? Of heb je andere klachten over je burens? Praat er dan eerst rustig over met hen. Vaak kun je het probleem zo eenvoudig oplossen. Vinden jullie geen oplossing? Verwittig dan stek92.

Stek92 is niet verantwoordelijk voor last of hinder door je burens, maar wij willen wel bemiddelen. Maakt een huurder het samenleven echt onmogelijk? Dan kan stek92 de huur opzeggen of een juridische procedure starten, om de uithuiszetting te vorderen.

Bij geluidsoverlast moet je de politie te verwittigen om een proces-verbaal op te maken. Bezorg steeds een kopie van je verklaring en het nummer van het proces-verbaal aan stek92.



Zware klachten meld je best schriftelijk aan stek92. Eventueel kan je de klacht samen met andere burens indienen, als niet enkel jij last hebt van het probleem.



Melding van problemen over onderhoud of herstellingen

Heb je een probleem met je woning? Of wil je dat er iets hersteld wordt? Dan kan je terecht bij stek92. Beschrijf het probleem zo goed mogelijk, zodat wij de juiste aannemer langs kunnen sturen voor de herstelling. Vermeld steeds:

- je adres;
- je naam en een telefoonnummer om een afspraak te maken;
- een duidelijke omschrijving van het probleem.

En wat bij appartementsgebouwen?

Klachten over het poetsen van de algemene delen van het gebouw moet je binnen de 24 uur melden aan stek92.

Je kan je melding of klacht overmaken aan stek92 via telefoon, e-mail, website of brief. Je kan dat ook doen door langs te komen op één van onze kantoren tijdens de openingsuren.

Zijn je contactgegevens veranderd?

Meld wijzigingen van je contactgegevens altijd meteen aan stek92. Dat doe je als je bijvoorbeeld een nieuw gsm-nummer hebt of een ander e-mailadres.

2.3 Wat te doen bij schade?

Werd er bij je ingebroken en is er schade?

Neem dan eerst contact op met de politie voor het opmaken van een proces-verbaal. Is de dader gekend, dan moet de dader opdraaien voor de schade. Is de dader niet gekend, dan zal stek92 op basis van het proces-verbaal beslissen welke herstellingen er moeten gebeuren en welke ten laste zijn van stek92 en welke van de huurder.

Ben je zelf verzekerd tegen diefstal? Verwittig dan zeker je verzekeringsmakelaar.

Wat met onderhoud en herstellingen aan het 'openbaar domein'?

Het gebied tussen de rijweg en de perceelsgrens heet het 'openbaar domein'. De herstellingen en het onderhoud hiervan zijn ten laste van de gemeente. Per wijk of gemeente is de perceelsgrens verschillend. Vraag aan stek92 voor welk deel de gemeente verantwoordelijk is.

De huurder moet stek92 altijd verwittigen bij schade ten laste van stek92

Is er in jouw woning schade die ten laste valt van stek92? Dan moet je altijd stek92 verwittigen. Dat heet 'meldingsplicht'. Je kan dat doen per brief, telefoon, e-mail of via het meldingsformulier op onze website (<https://stek92.be>). Je kan natuurlijk ook langskomen in een van onze kantoren.

Wat als ik schade niet meld aan stek92?

Dan kan stek92 later de kosten van bijkomende schade aan jou aanrekenen.

Is de schade ernstig?

Stuur dan een aangetekende brief, zodat je een bewijs hebt van je aangifte.



Schade die valt onder de brandverzekering

Stek92 heeft een groeps-brandverzekering voor alle panden in haar eigendom (woningen en garages). Je hoeft dus zelf geen afzonderlijke brandverzekering af te sluiten voor de woning. Je moet wel enkele regels volgen:

- Het is verboden om kelders en zolders te gebruiken als woon- of slaapgelegenheid, tenzij stek92 deze ruimte zelf als slaapkamer inrichtte.
- Het stockeren van materiaal op zolders is slechts toegelaten, wanneer die geïsoleerd en begaanbaar is gemaakt door stek92.
- Indien je in het verleden zelf een veranda of tuinhuis hebt geplaatst of andere aanpassingswerken uitvoerde, moet je daarvoor zelf een brandverzekering afsluiten.
- Je bent verplicht om zelf een brandverzekering af te sluiten voor je inboedel en decoratie. Dat zijn alle dingen die in je woning staan, zoals meubelen, toestellen, gordijnen ...

Afstand van verhaal

Stek92 heeft in de brandverzekering voor de woning die je huurt een clause 'afstand van verhaal' laten opnemen. Dat is in jouw voordeel. Het wil zeggen dat wanneer jij verantwoordelijk zou zijn voor schade aan het gebouw, de verzekeringsmaatschappij van stek92 zich niet zal gaan keren tegen jou als verantwoordelijke huurder om haar uitgaven terug te eisen. Denk onder meer aan een geval waarbij je een brand veroorzaakt in de keuken door een oververhitte friteuse.

Dat geldt niet in deze twee gevallen:

- Wanneer de schade opzettelijk is aangebracht: als je bijvoorbeeld zelf opzettelijk brand hebt gesticht.
- Ook als je een familiale verzekering hebt (zie verder), kan de brandverzekeraar zich wél richten tot die familiale verzekeraar. Maar dus niet tot jou persoonlijk.

Voor deze afstand van verhaal betaalt stek92 een hogere premie. Die is ten laste van de huurder en wordt verrekend bij je huurlasten.



Begrijp je niet alles van wat er in dit reglement staat? Of wil je meer informatie? Je kan altijd contact opnemen met stek92. Wij helpen al onze huurders graag verder.



Dit doe je bij schade aan je woning

Bij schade aan of in je woning, moet je dat aangeven bij je eigen brandverzekering en bij stek92 (meldingsplicht). Zo kan stek92 het nodige doen ten opzichte van de brandverzekeraar en voor eventuele herstelers. Het kan zijn dat de verzekeringsmaatschappij een expert aanstelt.

Laat schade onaangeroerd!

Valt de brand-, water- of andere schade onder de brandverzekering van het gebouw? Dan moet je ervoor zorgen dat je niets wijzigt aan de beschadigde goederen. Een wijziging kan er immers toe leiden dat de expert de juiste oorzaak niet meer kan achterhalen en dus geen juiste schatting van de schade kan maken. Gooi dus ook nooit beschadigde goederen of onderdelen weg!

Tenzij het niet anders mogelijk is, mag je zelf geen initiatief nemen om de schade te laten herstellen! Neem altijd eerst contact op met stek92.

Wat moet ik wel zelf doen?

Wat je wel moet doen, is maatregelen nemen om je eigen goederen in veiligheid te brengen en ervoor zorgen dat de schade aan het gebouw en de inboedel niet kan verergeren. Dat heet de 'schadebeperkingsplicht'. Bij een waterlek sluit je bijvoorbeeld best direct de algemene watertoevoer af. Maak ook foto's van de schade en van beschadigde voorwerpen.

Familiale verzekering

Het luik 'burgerlijke aansprakelijkheid' van een familiale verzekering wordt ook wel verzekering 'Burgerlijke Aansprakelijkheid Privéleven' genoemd. Die verzekering dekt je wanneer jij (of een van de personen die bij jou onder hetzelfde dak wonen) schade toebrengt aan een buitenstaander door een fout, een onvoorzichtigheid of nalatigheid. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- ▶ Je breekt per ongeluk de bril van iemand anders.
- ▶ Je veroorzaakt als verstrooide voetganger of fietser een ongeval.
- ▶ Je beschadigt met een winkelkarretje een voertuig van iemand anders.
- ▶ Je zoon knalt zijn voetbal door de ruit van de buur.
- ▶ Je hond bijt het kind van de overbuur.
- ▶ ...



Onderzoek of jouw familiale verzekering ook een luik rechtsbijstand bevat. Zo ben je gedekt voor de kosten van een eventuele rechtszaak.

2.4 Onderhoud en herstellingen

Wie moet wat doen?

Herstellingen aan de woning die absoluut nodig zijn door slijtage of door ouderdom, zijn ten laste van stek92. Normale onderhoudswerken en kleine herstellingen zijn ten laste van de huurder. Ook herstellingen die nodig zijn na een foutief gebruik van de woning of van de toestellen die eigendom zijn van stek92, zijn ten laste van de huurder.

Twijfel je over wie een herstelling moet uitvoeren?

Voor bepaalde werken kan het soms onduidelijk zijn wie deze moet (laten) uitvoeren en betalen. In zulke gevallen contacteer je best eerst stek92.

Onderhoud cv-installatie

Alle klachten over de werking van de centrale verwarmingsinstallatie (cv-installatie) moet je altijd melden aan stek92. Het onderhoud van de cv-installatie is ten laste van de huurder en wordt om de 2 jaar uitgevoerd. Bij cv-installaties op mazout gebeurt het onderhoud jaarlijks. Deze kost zit verrekend in de huurlasten.



Legende over het gebruik van de symbolen

De huurder is verantwoordelijk

Stek92 is verantwoordelijk

- ⊘ Wat je zeker niet mag doen!
- ✂ Onderhoudstips voor je woning of appartement
- ⚡ Energiebesparende tips



2.4.1 Schrijnwerk

Kasten/Keuken

De huurder is verantwoordelijk

- Er is schade aan de kast: het hang- en sluitwerk (zie bij definities in het voorwoord wat hieronder wordt verstaan) is los en/of stuk, deuren hangen af, handgrepen zijn los en/of stuk, legplanken zijn beschadigd, rail voor handdoeken is stuk, schuiven zijn stuk.
- De keuken is stuk of beschadigd.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is schade aan de kast, omdat een niet-bereikbare leiding is gesprongen.
- Er is schade door opstijgend vocht.

LET OP!

-  Schilder de keukenkasten niet.
-  Schroef, boor of zaag niet in de deuren en kasten.
-  Neem geen keukenkasten weg zonder toelating van stek92.
-  Maak geen open keukens dicht.
-  Poets om de 2 maanden de buitenkant en de legplanken van de kasten met water en een niet-bijtend schoonmaakmiddel. Gebruik nooit schuurmiddelen!

-  In nieuwbouwprojecten worden plaatsen van vaatwasser voorzien, daarvoor moet een onderdeel van de keukenkast gedemonteerd worden. Bij opzeg van het huurcontract moet die kast in originele staat hersteld worden.

Binnendeuren

De huurder is verantwoordelijk

- De deur valt niet in het slot.
- De deur sleept of hapert door vuil onder de deur.
- De klink is los of (af)gebroken.
- Het hang - en sluitwerk gaat niet meer vlot open en dicht of piept door slecht onderhoud.
- De deur is rot door slecht onderhoud.
- De deurlijst is beschadigd of gebroken
- Het deurblad is beschadigd met krassen, deuken, tekeningen, beschadigingen door een huisdier ...
- Er is gevolgschade van doorboringen.
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk geforceerd of beschadigd.
- De hulpdiensten moeten een deur openbreken.
- De huurder heeft de deurpomp van een zelfsluitende deur beschadigd.



Hang- en sluitwerk? Met hang- en sluitwerk bedoelen we al het materiaal dat wordt gebruikt om deuren en ramen op te hangen, te openen, vast te zetten en op slot te doen. De term omvat sleutels, cilinders, sloten, scharnieren, raam- en deurkrukken, deurpompen, hendels, trekkers, veren, pompen ...

Stek92 is verantwoordelijk

- De deur sleept omdat de vloer omhoogkomt.

LET OP!

- ⊘ Schroef, boor of zaag niet in de deuren.
- ⊘ Kort geen deuren en deurlijsten in.
- ✂ Schilder de deuren en deurlijsten in een neutrale tint van wit tot eierschaal. Opvallende of moeilijk overschilderbare kleuren zijn niet toegestaan en kunnen aanleiding geven tot het afschuren en herschilderen van de deuren bij het verlaten van de woning. De toegangsdeur van je appartement of woning mag niet geschilderd worden!
- ✂ Plak steeds de deuren af bij schilderwerken. Onoordeelkundig uitgevoerde schilderwerken kunnen aanleiding geven tot het herschilderen bij het verlaten van de woning.
- ✂ Was de binnendeuren elke maand af met een niet-bijtend schoonmaakmiddel.
- ✂ Schilder nooit aluminium- of kunststofdeuren. Maak ze enkel schoon.
- ✂ Maak nooit gaten in de deuren.

Hang -en sluitwerk

De huurder is verantwoordelijk

- Het hang- en sluitwerk is stuk of verroest door slecht onderhoud.
- De vijzen van het hang - en sluitwerk zijn los gekomen of weg.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het scharnier is stuk door slijtage.

Branddeuren appartementsgebouwen

De huurder is verantwoordelijk

- Branddeuren hebben een heel belangrijke functie. De huurder mag nooit enige werken uitvoeren aan deze deuren.
- De huurder of zijn huisdier heeft de deur beschadigd.
- Er is schade aan de deur door slecht onderhoud.
- De huurder heeft de deurlijst beschadigd.
- De deur sleept door een losse of kapotte rubber door fout huurder.
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- De hulpdiensten moeten een deur openbreken.

Stek92 is verantwoordelijk

- De sleutel, het sleutelgat of het slot is versleten.
- De deur sleept omdat de vloer omhoogkomt.

Buitendeuren woning

De huurder is verantwoordelijk

- De deur sleept.
- De afsluiterubbers of tochtborstel zijn losgekomen, kapot of ontbreken (weg).
- het hang - en sluitwerk gaat niet meer vlot open of dicht of piept door slecht onderhoud.
- De huurder heeft het hang- en sluitwerk beschadigd.
- De deur is stuk.
- De hulpdiensten moeten een deur openbreken.
- Het deurblad of deurlijst is beschadigd door de huurder of zijn huisdier.

- Er is gevolgschade van doorboringen.
- Het slot is defect.
- Er is schade door het plaatsen van kattenluiken en dergelijke.

Stek92 is verantwoordelijk

- De deur is aan vervanging toe door ouderdom.
- De deur is beschadigd door vandalisme of inbraak, tenzij de huurder een fout heeft gemaakt of onvoorzichtig is geweest.
- De afsluitrubbers of de tochtborstel zijn versleten.
- Het hang- en sluitwerk is stuk door ouderdom.



LET OP!

- ⊗ Schroef, boor of zaag niet in de deuren.
- ⊗ Schilder de aluminium- of pvc-deuren niet.
- ⊗ Kort geen deuren en deurlijsten in.
- ✕ Laat ten laatste binnen 14 dagen een proces-verbaal opmaken bij vandalisme of een inbraak en bezorg aansluitend aan stek92, anders kan stek92 niet instaan voor de herstelling.
- ✕ Plak steeds de deuren af bij schilderwerken. Onoordeelkundig uitgevoerde schilderwerken kunnen aanleiding geven tot herschilderen bij het verlaten van de woning.
- ✕ Was de buitendeuren elke maand af met een niet-bijtend schoonmaakmiddel.

Sleutels, cilinders en badges

De huurder is verantwoordelijk

- De sleutel/badge is gebroken, verloren of stuk.
- De huurder heeft het sleutelgat of het slot beschadigd.

LET OP!

- ✕ Van elk slot ontvang je als huurder drie sleutels, tenzij anders vermeld op de plaatsbeschrijving.
- ✕ Bij het verlaten van de woning moet je alle sleutels en badges af te geven. Dat geldt ook voor sleutels die eventueel extra werden bijgemaakt. De kosten voor het bijmaken van die extra sleutels worden niet terugbetaald.
- ✕ Stek92 heeft geen reservesleutels van je woning.
- ✕ Indien er sleutels ontbreken, dan vervangt stek92 het slot op kosten van de vertrekkende huurder.

En wat bij appartementsgebouwen?

Sleutel:

- Stek92 beschikt niet over een reservesleutel van elke individuele woning maar wel van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.
- Bij appartementsgebouwen werkt stek92 met een sleutelplan voor de cilinders. Daardoor kan de huurder geen sleutels en/of cilinders bijbestellen zonder stek92 te verwittigen. Indien stek92 de cilinder van de algemene inkomdeur moet vervangen, dan rekent stek92 de kosten door aan alle huurders van het gebouw.
- OPGELET: woon je in een gebouw voorzien van een sluitplan (dat is het geval als je verschillende sloten kunt bedienen met één sleutel), dan mag je de originele cilinder niet vervangen.

Badges:

- Indien er een systeem is met badges in je gebouw, ontvang je van stek92 drie badges. Daarvoor gelden dezelfde regels als voor sleutels.
- Als je een parkeerstrook met badgesysteem huurt van stek92, ontvang je een genummerde badge. Je betaalt daarvoor € 39 aan stek92 (jaarlijks indexbaar). Bij verlies of diefstal van de badge moet je dat bedrag aan stek92 te betalen. Extra badges kunnen verkregen worden tegen betaling van € 39 per badge. Bij het beëindigen van de huur worden alle badges ingeleverd, ook die waarvoor de huurder betaald heeft.

Ramen

De huurder is verantwoordelijk

- Het hang- en sluitwerk is los of (af)gebroken, beschadigd of geforceerd
- Er ontbreekt stopverf of silicone. Vervang ontbrekende stopverf of silicone.
- De afsluitrubbers zijn weg, los of stuk door fout gebruik van de huurder.
- Het raam klemt door een fout of slecht onderhoud van de huurder.
- Er is condens aan de binnenzijde of schimmelvorming op de silicone.
- Het raam is krom, omdat de huurder het raam blokkeerde.
- Er is schade door het aanbrengen van muggengaas of vliegenramen, beplakking, huisdieren ...
- Het raamkader is beschadigd of doorboord.
- Het raam kan niet open, omdat de huurder het dicht schilderde.
- De huurder heeft het glas gebroken door er tegen te stoten, door dichtslaande of openstaande ramen, door stoten van een huisdier ... Gebroken glas moet steeds vervangen worden.
- Op vensterglas mag geen folie of stickers gekleefd worden. Door thermische spanningen kunnen het glas breken.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is condens tussen het dubbel glas.
- De afsluitrubbers zijn versleten.

LET OP!

- ⊘ Schilder je ramen in aluminium of pvc niet.
- ⊘ Schilder houten ramen aan de binnenzijde in een neutrale kleur (neutraal = wit of eierschaal)
- ⊘ Boor geen gaten in ramen.
- ⊘ Gebruik geen bijtende producten voor het onderhoud van ramen in pvc of aluminium.
- ⊘ De afvoergaatjes aan ramen moeten steeds vrij blijven. Deze kunnen vrijgemaakt worden d.m.v. een breinaald.
- ⊘ Schroef, boor of zaag niet in de ramen.
- ✗ Het schilderen van de buitenkant van houten ramen gebeurt door stek92.
- ✗ Plak steeds de ramen af bij je schilderwerken. Onoordeelkundig uitgevoerde schilderwerken kunnen aanleiding geven tot het herschilderen bij het verlaten van je huurwoning.

- ✗ Maak de sponning (binnenzijde van het raamkader) regelmatig schoon.
- ✗ Verlucht de woning dagelijks. verlucht vooral de keuken, de slaapkamer(s) en de badkamer. Zo voorkom je condens (vocht op de ramen) en schimmel op muren of plafonds.
- ✗ Houd ventilationsroosters vrij en laat ze altijd open. Zo voorkom je condens (vocht op ramen) en schimmel op de muren.
- ✗ Trek niet aan het raam als het onder spanning staat.



Rolluiken/zonnewering/gordijnen aan dakvlakramen

De huurder is verantwoordelijk

- Voor alle herstellingen en vernieuwingen aan rolluiken.
- Het zonnescherm of gordijn aan dakvlakraam zit vast of is gescheurd door een fout van de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- Stek92 behoudt zich het recht voor om herstellingen aan rolluiken, de linten, de as of het mechanisme niet meer uit te voeren en defecte rolluiken te blokkeren.

LET OP!

- ✘ Poets een keer per jaar de buitenkant van de rolluiken (indien bereikbaar) met water en een niet-bijtend schoonmaakmiddel.
- ✘ Stek92 neemt geen rolluiken of zonneweringen over. Er is geen toelating tot het plaatsen van rolluiken of zonneweringen door de huurder zelf. Bij woningen waar de huurder dat toch gedaan heeft, moeten die bij verhuis verwijderd worden. Alle schade aan de gevels, tabletten of ramen moet door de huurder hersteld worden.

Gordijnkasten

De huurder is verantwoordelijk

- Alle herstellingen aan de gordijnkasten.

LET OP!

- ⊘ Indien er gordijnrails aanwezig zijn, dienen deze gebruikt en onderhouden te worden door de bewoner.
- ✘ Bevestig gordijnen en of overgordijnen niet met nagels of duimspijkers. Gebruik altijd de daarvoor bestemde materialen.
- ✘ Schilder de gordijnkasten in een neutrale tint van wit tot eierschaal. Opvallende of moeilijk overschilderbare kleuren zijn niet toegestaan en kunnen aanleiding geven tot het afschuren en herschilderen van de deuren bij het verlaten van de woning.
- ✘ Boor niet in en rond de dagkanten van de ramen. Deze kunnen geen gewicht dragen.

Dakvenster

De huurder is verantwoordelijk

- Het hang- en sluitwerk zit los of is (af)gebroken.
- De bedieningsstok is stuk of verdwenen.
- De dakramen pellen af als gevolg van condensatie.
- Er is schade door condensatie bij gebrek aan verluchting.
- De zonnewering of verduistering is defect of zit vast.



Stek92 is verantwoordelijk

- Er is condens tussen het dubbel glas.
- De scharnieren zijn defect door een constructiefout.
- Het beitsen van de raamkaders langs de buitenzijde.

LET OP!

- ⊘ Schilder het dakvenster niet
- ⊘ Verwijder vuil uit de afvoergootjes aan de zijkanten van het dakvlak raam. Zo voorkom je insijpelen van water.
- ✘ Indien zolderramen stuk zijn die niet geplaatst werden door stek92, worden deze weggenomen door stek92 en niet meer vervangen.

Glas

De huurder is verantwoordelijk

- Het glas is gebroken.
- Er zijn thermische breuken door het beplakken van het glas.

LET OP!

- ⊘ Elke vorm van glasbreuk door om het even welke oorzaak is ten laste van de huurder.
- ✘ Verwittig steeds stek92 om samen met jou te bekijken of je verzekering kan tussenkomen.
- ✘ Indien het glas gebroken is door vandalisme waarvoor je door de politie een proces-verbaal liet opmaken, zijn de kosten ten laste van stek92.
- ✘ Poets minstens om de maand de ruiten en de raamprofielen.

- ✘ Zet niets tegen het glas van de ramen.
- ✘ Plaats geen meubels voor het glas. Dat kan leiden tot glasbreuk.
- ✘ Beplak het glas niet met een folie of met platen.
- ✘ Laat zoveel mogelijk het zonlicht in jouw woning.

Trappen

De huurder is verantwoordelijk

- De trap is beschadigd met gaatjes van schoenen, door de verhuis, in de trapbekleding ...
- De trapleuning of borstwering is beschadigd of staat los door fout gebruik van de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- De trapleuning of borstwering staat los door ouderdom.

LET OP!

- ⊘ Het is verboden om een geverniste trap te schilderen.
- ⊘ Ga nooit op de trapleuning staan en bevestig niets aan de leuning.
- ⊘ Het is verboden om een trapbekleding aan te brengen (bv. traploper, vast tapijt, ...).
- ✘ Stof de trap elke week af of was hem af met een zacht, niet-bijtend schoonmaakmiddel.

Verluchttingsroosters in ramen, deuren en verluchttingskokers

De huurder is verantwoordelijk

- Het rooster is weg of beschadigd.
- De bediening van het rooster is los, stuk of niet meer aanwezig.

LET OP!

- ⊘ Hou roosters altijd vrij en plak ze nooit af.
- ⊘ Sluit nooit de afvoer van een droogkast aan op een verluchttingsrooster.
- ✂ Het rooster is er om een goede verluchting van de kamers te bevorderen. Dat voorkomt schimmelvorming.
- ✂ Elke dag een kwartiertje verluchten maakt een enorm verschil in de luchtkwaliteit binnen.
- ⚡ Een badkamer verlucht je minstens 15 tot 30 minuten. Je doet dat bij voorkeur onmiddellijk na het douchen of het baden.
- ⚡ Reinig regelmatig de verluchttingsroosters met een zacht niet-bijtend schoonmaakmiddel.

Garagepoort

De huurder is verantwoordelijk

- De poort sluit niet meer.
- Het hang- en sluitwerk is defect of er zijn onderdelen verdwenen.
- De sleutel is stuk of verloren.
- De poort is ingedeukt.
- De glijwielen in de geleiders zijn stuk of versleten.

Stek92 is verantwoordelijk

- De poort is doorgeroest.
- De vloerlat aan de garagepoort ligt los of is verroest.
- De poort is beschadigd door vandalisme of inbraak.

LET OP!

- ⊘ De garagepoort mag niet geschilderd worden.
- ✂ Was de garagepoort minstens twee keer per jaar af.
- ✂ Smeer om de zes maanden de glijwielen in van de geleiders van de poort.
- ✂ Verwijder regelmatig het onkruid en vuil in de directe omgeving rond je garage.

Spiegels en tabletten (in badkamer en wc)

De huurder is verantwoordelijk

- Er zijn vlekken op de spiegel.
- De spiegel is gebarsten of gebroken.
- De klemmen om de spiegel te bevestigen zijn verdwenen.
- De tablet is beschadigd of stuk.

Stek92 is verantwoordelijk

- De spiegel is afgebladerd.

LET OP!

- ✂ Reinig de spiegel maandelijks met een vochtige doek. Je kan de spiegel doen blinken door hem achteraf op te kuisen met papier.



Vloeren

De huurder is verantwoordelijk

- Er zijn schrammen, barsten, vlekken of gaten in de vloer.
- De voegen van het linoleum of het vinyl zijn losgekomen door verkeerd onderhoud.
- Er zijn beschadigingen door het verslepen van meubels, het onoordeelkundig plaatsen van bloempotten, het gebruik van bijtende producten ...

Stek92 is verantwoordelijk

- Er zijn scheuren in de vloer gekomen door een verzakking in het gebouw.
- Pvc-tegels komen los of breken af.

LET OP!

- ⊘ Vloerbekleding wordt niet noodzakelijk vervangen bij verhuis. Kleurverschillen kunnen geen aanleiding geven tot vervanging van de vloerbekleding.
- ⊘ Er mogen geen vloeren of vloerbekledingen boven op bestaande vloeren of vloerbekledingen geplaatst worden.
- ⊘ Gebruik geen bijtende producten voor het onderhoud van linoleum.
- ✂ Dek de vloeren steeds goed af bij het uitvoeren van schilder- of behangwerken.
- ✂ Reinig de vloer elke week met water en een schoonmaakmiddel voor het juiste type vloer. Gebruik daarbij nooit te veel water.
- ✂ Stofzuig tapijten elke week.
- ✂ Het plaatsen van vasttapijt, laminaat en dergelijke wordt niet toegelaten.

Plinten

De huurder is verantwoordelijk

- Plinten hangen los door beschadiging of door slecht onderhoud.
- Plinten zijn beschadigd door krassen, verfsporen of barsten.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er hangen plinten los door zetting of opstijgend vocht van gebouw.

LET OP!

- ✂ Schilder de houten plinten in een neutrale tint van wit tot eierschaal. Opvallende of moeilijk overschilderbare kleuren zijn niet toegestaan en kunnen aanleiding geven tot het afschuren en herschilderen van de deuren bij het verlaten van de woning.
- ✂ Plak steeds de plinten af bij schilderwerken. Onoordeelkundig uitgevoerde schilderwerken kunnen aanleiding geven tot het herschilderen bij het verlaten van je huurwoning.

2.4.2 Centrale verwarming

De ketel van de centrale verwarming (cv)

Bij een defect aan de cv-installatie moet je steeds stek92 verwittigen. Stek92 zal dan de aannemer verwittigen om de herstellingswerken uit te voeren.

De huurder is verantwoordelijk

- De waakvlam is uitgegaan.
- Er is schade aan de cv-ketel en de onderdelen door vorst.
- Er is schade aan de cv-ketel door foutief gebruik van de huurder.
- Je moet de cv-ketel als huurder op een werkdruk brengen van maximaal 1,2 à 1,5 kg of bar. Dat kan je zien op de waterdrukmeter van de installatie. Heropstarten van de installatie is nodig bij vakantie, zomerperiode, stroomuitval ...
- Er is een lek door een te hoge druk op de cv-ketel.
- Te hoge druk van de cv-ketel kan leiden tot schade aan het toestel.
- Het instellen van de thermostaat.
- De batterijen vervangen van de thermostaat.
- Zorg dat er gas en elektriciteit aanwezig is in de woning (bv. de budgetmeter is niet opgeladen).

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is een lek bij de cv-ketel.
- De cv-ketel werkt niet zoals het moet.
- Er is een lek in een gasleiding, koppeling of gaskraan achter de teller.

LET OP!

- ⊘ Sluit nooit verluchttingsroosters af in de cv-ruimte! De cv-ketel moet altijd vrij blijven en de verluchting van de ruimte waar de cv-ketel is opgesteld, moet vrij zijn (niet afgedekt, geen kasten of rekken voor plaatsen ...).
- ⊘ Hangt er een gasgeur in de woning? Sluit dan onmiddellijk je gaskraan en verwittig de netbeheerder (Fluvius – 0800 65 065). Verwittig ook steeds stek92.
- ⊘ Het is verplicht de cv-installatie te gebruiken als hoofdverwarming.
- ⊘ Het is ten strengste verboden om te stoken op flessen met propaan- of buthaangas.
- ⊘ Het is verboden gebruik te maken van een andere verwarming dan de centrale verwarming als er een geplaatst is. Dat kan enkel als bijverwarming en enkel mits schriftelijke toelating van stek92 en inachtneming van de strenge voorwaarden.

- ⊘ In woningen die uitgerust zijn met centrale verwarming is het gebruik van een hout-, olie- of kolenkachel ten strengste verboden.
- ⊘ Het gebruik van een verwarmingstoestel op petroleum zonder schouw (type Zibro Kamin) is niet toegestaan.
- ✂ Betaal tijdig je rekeningen.
- ✂ Budgetmeter? Laad op tijd je kaart op!
- ✂ Als nieuwe huurder kan je de deactivatiekaart van een aanwezige budgetmeter opvragen bij Fluvius.
- ✂ Als je de verwarming voor een langere periode niet gebruikt dan leg je best om de 14 dagen de thermostaat voor enkele ogenblikken aan om de circulatiepomp te laten draaien. Zo voorkom je dat de pomp vast komt te zitten en de verwarming niet werkt na de zomer.
- ⚡ Laat de woning nooit afkoelen onder de 10°C.
- ⚡ Een graadje lager overdag maakt het niet minder gezellig.

Hangt er een gasgeur in de woning?

Sluit onmiddellijk je gaskraan af en verwittig de netbeheerder (Fluvius – 0800 65 065).

Verwittig ook steeds stek92!

Radiator

De huurder is verantwoordelijk

- De radiator komt los van de muur door fout gebruik van de huurder.
- De kraan of knop van de radiator is los, defect, weg, draait door, zit vast of lekt.
- De radiator is verroest door vochtschade (het regent binnen door een open raam, roestvorming door het gieten van planten ...).
- De radiator wordt niet warm, omdat er lucht in zit. Dan moet je de radiator ontluchten.
- De verflaag van de radiator is beschadigd.

Stek92 is verantwoordelijk

- De radiator komt los van de muur door scheuren in de muur.

LET OP!

- ⊘ Het is niet toegestaan om alle radiatorkranen dicht te draaien. Hierdoor kan de interne druk in de cv-ketel te hoog oplopen met vroegtijdige slijtage en lekken tot gevolg.
- ⊘ De radiatoren mogen niet overschilderd worden.
- ✂ Hang geen kleding of handdoeken te drogen op de radiator.
- ✂ Draai de kranen van de radiatoren elke maand open en dicht. Dat voorkomt dat deze vast komen te zitten bij aanvang van het stookseizoen.
- ✂ Demonteer nooit zelf de radiator. Dat kan leiden tot lekkage en ontregeling van de verwarmingsketel.

Thermostaat

De huurder is verantwoordelijk

- De instellingen zijn ontregeld na stroompanne.
- De thermostaat hangt los of is weg.
- De batterij van de thermostaat moet vervangen worden.
- De thermostaat is ontregeld door stroompanne.

Stek92 is verantwoordelijk

- De thermostaat werkt niet zoals het hoort.
- De thermostaat is defect door overspanning.

LET OP!

- ✂ De thermostaat moet steeds ingesteld staan op de werkelijk gewenste kamertemperatuur.

Warmtepompen/zonneboilers

De huurder is verantwoordelijk

- De installatie is ontregeld door fout gebruik van de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het onderhoud wordt uitgevoerd door een techniekier aangesteld door stek92. Deze kost zal aangerekend worden als huurlast.

LET OP!

- ⊘ Zorg voor voldoende ventilatie rond de toestellen.
- ⊘ Plaats geen voorwerpen op de installatie.

Elektrische verwarming

De huurder is verantwoordelijk

- De huurder heeft het rooster verloren of beschadigd.
- Er is tijdens de schoonmaak water in de elektrische verwarming gelopen waardoor er kortsluiting is ontstaan.
- Er is defect door fout gebruik van de huurder.
- De bedieningsknop werd afgebroken.

Stek92 is verantwoordelijk

- De verwarming laadt niet meer voldoende op door slijtage.

LET OP!

- ⊘ Maak het toestel regelmatig schoon met een vochtige doek en maak de rooster stofvrij (zonder deze te openen).
- ⊘ Plaats geen voorwerpen op de verwarmingsinstallatie.



2.4.3 Sanitair

Waterleiding

De huurder is verantwoordelijk

- Isoleer de waterleiding bij kans op vorst.
- Er is een lek in de waterleiding achter de teller door een fout van de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- De waterleiding is verroest.

LET OP!

-  Is er een lek aan de waterleiding voor de teller? Verwittig dan de watermaatschappij.
-  Draai nooit de kraan helemaal open. Draai de kraan volledig open en dan minstens een halve draai terug.
-  Sluit altijd de hoofdkraan af als je langere tijd weg bent.
-  Draai de hoofdkraan van het water en de kraantjes bij de watermeter twee keer per jaar volledig dicht en dan weer open. Zo blijven de rubberen ringen van de kranen soepel.
-  Controleer regelmatig je meterstanden. Verbruik je op dat moment geen water en telt de meter toch? Dan is er vermoedelijk een lek. Draai in dat geval de hoofdkraan dicht en verwittig stek92.

Lavabo, bad, douche en gootsteen

De huurder is verantwoordelijk

- Lavabo, bad, douche, gootsteen en/of toebehoren staan los, zijn stuk of weg.
- Er is waterschade, omdat de siliconen rondom de lavabo, het bad, de douche of de gootsteen versleten zijn.
- Er is een verstopping door bijvoorbeeld haren, etensresten, olie, vetten ...
- De stop van de lavabo of het bad is verdwenen.
- De stang van de douche, het gordijn van de douche, de spiegel, de rekjes, de handdoekhouders en de toilettrolhouders staan los, zijn stuk of verdwenen.
- De lavabo of de gootsteen is gebroken of gebarsten, omdat er iets is ingevallen.
- Er is een lek of vochtschade door het losmaken van het afvoerrooster en het foutief herplaatsen.
- De emaille in het bad of de douche is beschadigd.
- Er is geurhinder door een gaatje of barst in een bereikbare afvoerbuis of sifon door de fout van de huurder.
- Er is schade veroorzaakt door lekkage aan zichtbare leidingen door de huurder.
- Er zijn vochtproblemen door een douche te nemen in het bad. (indien de betegeling niet tot het plafond reikt)

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is een lek in de waterleiding, afvoerbuis of sifon waar je niet bij kan.
- Er zit elektriciteit op de kranen, de lavabo, het bad, de douche of de gootsteen.
- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een slechte constructie.
- De lavabo, het bad, de douche of de gootsteen zijn versleten.

LET OP!

- ⊘ Indien je zelf de verstopping wil bestrijden met ontstoppingsmiddelen, gebruik dan steeds één merk van vloeibare ontstopper. Indien je meerdere merken en meerdere types ontstoppingsmiddelen (vloeibaar en in korrelvorm) gebruikt, kan dat zeer grote hitte veroorzaken in de afvoerleidingen. Daardoor kunnen de leidingen smelten en brandwonden veroorzaken bij jezelf of bij de aannemer die de ontstopping moet uitvoeren.
- ⊘ Het is verboden om douchewanden op een bad te plaatsen.
- ⊘ Er mogen geen toestellen of aansluitingen worden toegevoegd aan de installatie.
- ⊘ Maak nooit het afvoerrooster van het bad of de douche los!
- ⊘ Gebruik het bad als bad en niet als douche!
- ✂ Vervang de siliconen om de twee jaar bij schimmelvorming en/of bij beschadiging.
- ✂ Giet tijdens de zomermaanden regelmatig een eetlepel olijsolie in de afvoer tegen de verdamping.
- ✂ Het boren van gaten in de betegeling is ten strengste verboden.



Toilet

De huurder is verantwoordelijk

- De toiletspot of een onderdeel ervan staat los, is stuk of is verdwenen.
- Het water in het toilet blijft doorlopen door een defect aan de vlotter.
- De toiletbak vult niet meer (helemaal) met water door een defect aan de vlotter.
- Het toilet is stuk door vorst.
- Er is een verstopping door bijvoorbeeld papier, een wc-blokje, olie, vet, vochtige doekjes ...
- Er is schade door onoordeelkundig plaatsen van attributen zoals een toiletkraantje.
- De toiletzitting of -bril is stuk.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is een lek bij een waterleiding achter de teller, onder de grond of in de muur.
- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis.
- Het rubber aan de afvoer is niet soepel meer.

LET OP!

- ⊘ Je mag geen voorwerpen in het waterreservoir van het toilet leggen. Dat verhoogt de kans op verstoppingen.
- ⊘ Gooi geen olie, maandverbanden, tampons, sigarettenpeuken, vochtige doekjes, etensresten, speelgoed, kattenbakvulling ... in het toilet.
- ⊘ Je mag geen sanitaire kraantjes of sproeiers op het toilet plaatsen.
- ✂ Een lek bij een waterleiding vóór de teller? Verwittig dan de watermaatschappij.
- ✂ Reinig het toilet na elk gebruik.
- ✂ Poets het toilet elke week grondig, inclusief de toiletbril.
- ✂ Vervang de siliconen om de 5 jaar, bij schimmelvorming en/of beschadiging.



Riolering

De huurder is verantwoordelijk

- Er is een verstopping door een voorwerp, olie, vet, vochtige doekjes, geursteentjes, wc-rolletjes, keukenpapier, kattenbakvulling ...
- Er is een lek en/of geurhinder door een zichtbaar gaatje of barst in een afvoerbuis.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis.
- Er is geurhinder door een stuk putdeksel op het openbaar domein.
- De afvoerbuis is versleten of verouderd.
- Er is een verzakking door een breuk van een leiding onder de grond.

LET OP!

- ⊘ Maak zelf geen aftakkingen op de riolering.
- ⊘ Indien je zelf de verstopping wil bestrijden met ontstoppingsmiddelen, gebruik dan steeds één merk vloeibare ontstopper. Als je meerdere merken en meerdere types ontstoppingsmiddelen (vloeibaar en in korrelvorm) gebruikt, kan dat zeer grote hitte veroorzaken in de afvoerleidingen. Daardoor kunnen de leidingen smelten en brandwonden veroorzaken bij jou of bij de aannemer die de ontstopping moet uitvoeren.
- ⊘ Het ontstoppen van leidingen wordt steeds betaald door de veroorzaker. Indien de veroorzaker onbekend is, wordt dat gedeeld door alle gebruikers.
- ⊘ Gooi geen olie en/of andere schadelijke producten in de riolering. Dat kan milieuschade veroorzaken.

Kranen

De huurder is verantwoordelijk

- De kraan of een onderdeel is los, stuk, weg, lekt, zit vast, draait door of is verkalkt.
- Er komt bijna geen water uit de kraan door een vuil zeefje of door een verkalkte kraankop.
- Het kraantje onder het toilet of achter de gootsteen zit vast.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er komt bijna geen water uit de kraan door verkalkte leidingen.

LET OP!

- ⊘ Is er een defect aan de hoofdkraan of de waterteller? Verwittig dan de watermaatschappij.
- ⊘ Maak zelf geen aftakkingen op de waterleiding.
- ✕ Ontkalk de kranen en kraankoppen jaarlijks met azijn.
- ✕ Leg om de drie maanden het zeefje in azijnwater.
- ✕ Draai jaarlijks de kleine afsluitkranen open en dicht.
- ✕ De rubberen ringen verslijten sneller als je de kraan te hard dicht draait, waardoor de kraan gaat lekken.

Toestellen voor warm water op gas en elektriciteit (boiler) of doorstroomtoestel (geiser)

De huurder is verantwoordelijk

- Er is schade aan de boiler/geiser of onderdelen ervan door vorst.
- Er is schade aan de boiler/geiser door een fout van de huurder.
- Als er geen onderhoudscontract is van stek92, dan is de bewoner verplicht om tweejaarlijks het onderhoud zelf te laten uitvoeren.
Je moet een kopie van het attest aan stek92 bezorgen.
- Is er schade aan het toestel en is er geen attest van onderhoud van het toestel? Dan zijn de kosten voor de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het water wordt niet warm.
- Er is een lek in de gasleiding, de koppeling of de gaskraan.
- Er is een lek bij de boiler/geiser.
- Er hangt een gasgeur in de woning.
- De boiler/geiser werkt niet zoals het moet.

LET OP!

- ⊘ Hangt er een geur van gas in je woning? Draai dan onmiddellijk de gaskraan dicht en verwittig de netbeheerder Fluvius (0800 65 065) en stek92.
- ⊘ Sluit nooit verluchttingsroosters af in de ruimte van de boiler!
- ⊘ Plaats zelf geen gasleidingen in de woning. Uitbreidingen moeten steeds aangevraagd worden aan stek92 en moeten gebeuren door een erkende installateur. Die moet een keuringsattest afleveren dat je aan stek92 moet bezorgen.
- ✕ Verlucht de ruimte waar de gasboiler of de gasgeiser staat om CO-vergiftiging te voorkomen.
- ⚡ Stel de boiler nooit in op meer dan 55°C.
- ⚡ Een elektroboiler heeft een overdrukventiel. Hier kan water uitdruppelen. Dat is een normale werking. Verwittig stek92 bij ernstig verlies.

Hangt er een gasgeur in de woning?

Sluit onmiddellijk je gaskraan af
en verwittig de netbeheerder
(Fluvius – 0800 65 065).

Verwittig ook steeds stek92!



2.4.4 METSELWERK

Dorpels en vensterbanken

De huurder is verantwoordelijk

- Er is schade door stoten of overbelasting.
- Er zit(ten) vuil, mos, ringen of vlekken op de dorpels en/of vensterbanken door fout gebruik door de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- De dorpel komt los door spanning of is gebroken.

LET OP!

- ⊘ Schroef, boor of zaag niet in de vensterbanken, dorpels en tabletten aan de deuren en ramen.
- ⊘ Schilder de vensterbanken, dorpels en tabletten niet.
- ✂ Onderhoud de dorpels en vensterbanken regelmatig bij het poetsen van de ramen.
- ✂ Controleer regelmatig op barsten en scheuren.

Beplevstering van binnenmuren en plafonds

De huurder is verantwoordelijk

- Er is schade aan de bepleistering.
- Er is schimmel op de muur/plafond door niet of onvoldoende te verluchten.
- Er zijn putten in het plafond door stoten.
- Er is schade door het zelf aanbrengen van leidingen of het doorboren van muren.
- Er moeten kleine herstellingen gebeuren van maximum 10 cm doorsnede.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het pleisterwerk van het plafond valt naar beneden.
- De bepleistering valt van de muur.
- Er is schade door opstijgend vocht.
- Er sijpelt water door het plafond door een lek in het dak.
- Er zijn barsten door zetting van het gebouw.

LET OP!

- ⊘ Bekleed het plafond en de muren niet met glasweefsel of platen in piepschuim (= isomo). Enkel in zeer oude woningen is glasweefselbehang toegelaten. Vraag eerst advies aan stek92.
- ⊘ Het is ten strengste verboden om piepschuim te kleven. Piepschuim is zeer brandbaar!
- ⊘ Plaats geen verlaagd plafond!
- ✕ Plafonds en muren mogen wel geschilderd worden. Gebruik neutrale kleuren die gemakkelijk overschilderbaar zijn.
- ✕ Herbehangen is alleen toegestaan als er reeds behangpapier aanwezig was bij intrede van de woning.

Kelder

De huurder is verantwoordelijk

- De kelder moet volledig onderhouden worden door de huurder.
- Waterschade door het boren in de muur of het plafond van de kelder.
- De huurder moet alles verhoogd plaatsen in functie van de verzekering.

LET OP!

- ⊘ Maak geen gaten in keldermuren, ook niet om rekken te bevestigen.
- ✕ Ruim de kelder jaarlijks op. Zo voorkom je onnodige stockage.
- ✕ Sluit de verluchtingen niet af. Deze verluchting voorkomt schimmel en de aantasting door vocht van houten delen van de kelder(trap).
- ✕ Maak de koekoek af en toe schoon. Een koekoek is een constructie die dient voor daglicht of ventilatie. Verwijder bladeren en onkruid van het rooster. Stek92 behoudt het recht om kelders die niet waterdicht te krijgen zijn te suppressen.

Muurtegels

De huurder is verantwoordelijk

- Enkele muurtegels zijn gebarsten of gebroken door ertegen te stoten.
- De tegelvoegen komen los door fout gebruik of te weinig onderhoud.
- De tegels komen los door het bad te gebruiken als douche.
- Er zijn vlekken op de muurtegels.
- De muurtegels zijn beschadigd door bijvoorbeeld het vastlijmen van rekjes, zeephouders ...
- Er is waterschade omdat er muurtegels ontbreken.
- Er is schade door het boren in de muurtegels.
- Er is schade door onoordeelkundig bijgeplaatste tegels die niet uitgevoerd zijn met aangepaste materialen.
- Vervang de siliconen om de 5 jaar bij schimmelvorming en/of beschadiging.

Stek92 is verantwoordelijk

- De muurtegels barsten door zetting van het gebouw.

LET OP!

- ❌ Plak niets op de tegels.
- ❌ De tegels en de voegen mag je niet schilderen.
- ✂ Was de tegels regelmatig af met een kuismiddel voor vloeren en tegels.
- ✂ Gebruik het bad niet als douche, als de tegels niet tot het plafond komen.



Gevels

De huurder is verantwoordelijk

- De huurder mag de gevel nooit doorboren voor om het even welk doel!
- Er mag niets aan de gevel bevestigd worden.
- Gevels en gemetste tuinbergingen mogen nooit geverfd worden.

Stek92 is verantwoordelijk

- Eventueel onderhoud van de gevel doet stek92 steeds zelf.
- Alle herstellingen aan de gevels zijn ten laste van stek92, als deze niet veroorzaakt werden door de huurder.

LET OP!

- ⊘ Schilder nooit gevels!
- ⊘ Je mag een gevel nooit doorboren! Dat kan aanleiding geven tot condensvorming van je woning.
- ⊘ Kap niet in gevels en maak geen bloembakken of constructies vast aan de gevel.
- ⊘ Het is verboden om schotelantennes aan de gevel te bevestigen!
- ⊘ Wanneer er constructies in de weg staan voor werken aan de dakgoten, moet de huurder deze verwijderen. Stek92 behoudt zich het recht deze zelf te laten verwijderen en de meerkost daarvan (plus de eventuele kosten van beschadigde gevels) door te rekenen aan de huurder.

- ⊘ Stek92 kan eisen dat je niet-vergunde bijgebouwde constructies definitief verwijdert en de woning in zijn oorspronkelijke toestand herstelt.
- ⊘ Indien de huurder niet in staat is dat te doen, kan stek92 die werken op kosten van de huurder laten uitvoeren.

Balkon en traliewerk

De huurder is verantwoordelijk

- De onderdelen van de leuning of de tralies zitten los, zijn stuk of zijn verdwenen door fout gebruik van de huurder.
- De afvoer en/of spuwer van het balkon zit verstopt.

Stek92 is verantwoordelijk

- Stukken beton of tegels zitten los of zijn gebarsten.
- Traliewerk is versleten of verouderd.

LET OP!

- ⊘ Je mag het balkon niet schilderen.
- ⊘ Het is niet toegelaten om doeken aan het traliewerk te hangen.

2.4.5 Elektriciteit ⚡

Schakelaars

De huurder is verantwoordelijk

- De schakelaar zit los, is stuk of is verdwenen.
- De schakelaar werkt niet door het plaatsen van een verkeerde schakelaar door de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- De schakelaar werkt niet door een defect aan een onbereikbare leiding in de muur.

LET OP!

- ⊘ Schilder de schakelaars niet!
- ⊘ Schakelaars mogen enkel vervangen worden door een identiek type. Verwittig steeds stek92.

Stopcontacten

De huurder is verantwoordelijk

- Het stopcontact zit los, is stuk of is verdwenen.
- Het stopcontact werkt niet door het plaatsen van een verkeerd type stopcontact of door het foutief vervangen van het stopcontact door de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het stopcontact werkt niet door een defect aan een onbereikbare leiding in de muur.

LET OP!

- ⊘ Schilder de stopcontacten niet!
- ⊘ Stopcontacten mogen enkel vervangen worden door een identiek type. Verwittig steeds stek92.
- ⊘ Plaats zelf geen stopcontacten.
- ⊘ Plaats niet nodeloos verdeeldozen op 1 stopcontact, dat kan brand veroorzaken.
- ⚡ Verwijder steeds je opladers van het stopcontact na het opladen.

Lichtpunten en lampenhouders

De huurder is verantwoordelijk

- De lamp is stuk of is niet goed geplaatst.
- De lampenhouders zitten los, zijn stuk of zijn verdwenen.
- De bedrading of lichtpunten zijn te kort afgeknipt of zijn losgemaakt bij het einde van de huurperiode.
- De huurder moet bij het einde van de huur steeds kroonsteentjes (suikertjes) plaatsen.
- Lampenhouders met lampen die je verwijderde, moet je terug plaatsen op het einde van de huurperiode.
- Bij defect aan de lampen in de gemene delen moet je stek92 te verwittigen. Stek92 zal de lampen vervangen. Die kosten zijn ten laste van alle bewoners.



LET OP!

- ⊘ Knip de draden van de verlichting niet af! Dat zijn de draden die uit het plafond komen.
- ⚡ Geniet van de zon! Kunstlicht is vaak overbodig en daglicht is helemaal gratis.
- ⚡ De laatste doet het licht uit, ook als je maar even weg bent!
- ⚡ Vervang gloeilampen door spaar- en LED-lampen. Spaar- of LED-lampen verbruiken veel minder en gaan 5x langer mee.

Zekeringkast en elektrische leidingen

De huurder is verantwoordelijk

- De zekering is defect of gesmolten.
- Het deurtje van de zekeringskast zit los, is stuk of is verdwenen.

Stek92 is verantwoordelijk

- De verliesstroomschakelaars of de automatische zekeringen zijn stuk.
- Er zit verlies op de elektrische leidingen.

LET OP!

- ⊘ Uitbreidingen moet je steeds schriftelijk aanvragen en moeten gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme. Dat is steeds ten laste van de huurder. Een afschrift van het keuringsverslag moet je bezorgen aan stek92.
- ⊘ Je mag een defecte zekering niet 'overbruggen'.

Je mag er dus geen koperdraadje in stoppen om de zekering toch te gebruiken. Zekeringen van 6A, 10A, 16A en 20A moeten vervangen worden door dezelfde zekeringen. Hetzelfde geldt voor de automatische zekeringen. Ingebouwde zekeringen mogen enkel door de installateur vervangen worden.

- ⊘ Het is verboden zelf kabelgoten te plaatsen.
- ✂ In geval van stroomverlies: schakel alle zekeringen en de differentieelschakelaar uit. Begin nu met het aanzetten van de hoofdschakelaar, daarna de differentieel-schakelaar en dan één voor één de zekeringen. Dan zal op een bepaald moment die ene zekering weer afslaan. Laat deze zekering uit staan en zet de overige zekeringen aan. Zoek uit welk toestel nu niet meer werkt.

Rookmelders

Stek92 is verantwoordelijk

- De rookmelder werkt niet door opzettelijke schade.
- De rookmelder is verdwenen bij einde huur.
- In iedere woning en appartement moet minstens één rookmelder aanwezig zijn.
- Op elke bouwlaag moet minstens één rookmelder aanwezig zijn, bij voorkeur van het niet-ionische type.
- Maandelijks moet je deze rookmelders te testen. Verwittig stek92 als een rookmelder niet werkt.



LET OP!

- ⊘ Je mag de rookmelders niet verwijderen of openmaken, want er zitten geen vervangbare batterijen in.
- ✂ Hou de rookmelders steeds stofvrij. Kuis ze regelmatig af met een vochtige doek.
- ✂ Rookmelders mogen in geen geval afgeschermd of buiten dienst gesteld worden.

Deurbel en parlofonie

De huurder is verantwoordelijk

- De beldrukknop is weg of beschadigd.
- De bel of de parlofoon (het toestel dat binnen staat) zit los, is stuk of is verdwenen.
- Schade door fout gebruik van de deurbel en/of parlofoon toestellen.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het buitentoestel van de parlofoon werkt niet.
- Het elektrische slot werkt niet.

En wat bij appartementsgebouwen?

Bij schade aan het deurslot door vandalisme zal stek92 de herstellingskosten verdelen over alle huurders van het gebouw. Dat geldt niet voor openbaar toegankelijke deuren en poorten.

Telefoon, televisie en internet

De huurder is verantwoordelijk

- De telefoon of het internet werkt niet. Verwittig je provider.
- De aansluiting voor de televisie werkt niet. Verwittig dan je distributiemaatschappij.

Toestellen van de keuken (dampkap en elektrische kookplaat)

De huurder is verantwoordelijk

- Alle onderhoud. Alle herstellingswerken zijn ten laste van de huurder, wanneer het toestel eigendom is van de huurder.
- Als de huurder bij de aansluiting van een kooktoestel de verkeerde materialen gebruikt, is de volledige verantwoordelijkheid voor de huurder. Stek92 kan de voeding van dat toestel afsluiten.
- Onderdelen zitten los, zijn stuk of zijn verdwenen.
- Het toestel is stuk door opzettelijke schade of slecht onderhoud.
- Schade door fout gebruik aan het toestel.
- Het lampje van de dampkap is kapot.
- De huurder heeft de knoppen of de leidingen beschadigd.
- De filter werkt niet meer (optimaal), bijvoorbeeld door vervuiling. Vervang de filter van de dampkap.

LET OP!

- ⊘ Maak nooit aftakkingen op de aansluiting van het elektrisch kookfornuis voor het aansluiten van de dampkap of voor een stopcontact.



- ⊘ Laat een gasfornuis of elektrisch kookfornuis aansluiten door een vakman.
- ⊘ Gebruik nooit bijtende of korrelige schuurproducten voor het onderhoud van de dampkap of de kookplaat.
- ✂ Stek92 heeft alleen kookplaten in eigendom in enkele nieuwbouwprojecten, die worden verhuurd vanaf 2015. Stek92 maakte voor de huurders van deze woningen een bijlage bij het Reglement van Inwendige Orde.
- ✂ Maak de filter van de dampkap regelmatig schoon. Een schone dampkap vermindert het brandgevaar en verbetert de afzuigcapaciteit.
- ✂ Plaats je fornuis op gelijke hoogte als het keukenblad.
- ⚡ Schakel een toestel helemaal uit in plaats van het in stand-by te zetten.

Droogkast en wasmachine

LET OP!

- ⊘ Plaats geen droogkast in een open keuken, de woonkamer, de kelder en/of de ruimte waar de cv-ketel hangt.
- ✂ Plaats bij voorkeur een condensatiedroogkast of warmtepompdroogkast.
- ✂ Plaats de wasmachine op de daarvoor voorziene plaats.
- ⚡ Schakel een toestel helemaal uit in plaats van het in stand-by te zetten.

En wat bij appartementsgebouwen?

In appartementsgebouwen is een condensatiedroogkast of warmtepompdroogkast verplicht. Je mag geen andere soort droogkast gebruiken.

Schotelantenne

De huurder is verantwoordelijk

- Het is verboden om een schotelantenne vast te maken aan de gevel, aan de borstwering van je terras of op een plat dak te plaatsen.
- Je moet steeds schriftelijk toestemming vragen aan stek92 om een schotelantenne te plaatsen.
- De schotelantenne mag niet zichtbaar zijn vanop straat.

Elektrische regenwaterpomp

De huurder is verantwoordelijk

- Er komt geen water uit de pomp, omdat de put leeg is.
- De filter van de regenwaterpomp is vuil en moet gereinigd worden.
- De overloopput is verstopt. Daardoor loopt er vuil water in de regenput.
- De vlotter van de regenwaterpomp blijft hangen door gebrekkig onderhoud.

Stek92 is verantwoordelijk

- De 'automatische veiligheid' van de pomp is stuk. Deze veiligheid zorgt ervoor dat de pomp niet blijft draaien wanneer de regenwaterput leeg is.
- De 'terugslagklep aan de pomp' is stuk. Deze klep zorgt ervoor dat het water niet terug naar de regenwaterput loopt, wanneer de pomp niet gebruikt wordt.

LET OP!

- ✗ Kuis regelmatig de overloopput uit.
- ✗ Giet geen kuiswater in de regenput.

En wat bij appartementsgebouwen?

Bij een gemeenschappelijke installatie is stek92 verantwoordelijk voor het onderhoud. Het eventueel bijvullen van de regenwaterput, als deze leeg is tijdens droge periodes, verrekenst stek92 via het waterverbruik in de huurlasten.





Tellers en meters

De huurder is verantwoordelijk

- Bescherm watertellers tegen vorst.
- Is het lood voor de verzegeling weg? Verwittig dan de netwerkbeheerder (Fluvius) of de watermaatschappij (Farys of De Watergroep).
- De teller, de hoofdkraan of de hoofdschakelaar is stuk of zit vast: verwittig de netbeheerder (Fluvius) of de watermaatschappij (Farys of De Watergroep).
- Heb je plots geen elektriciteit of gas en heb je een budgetmeter? Herlaad je kaart dan bij het OCMW. Als nieuwe huurder vraag je een deblokkeringskaart aan bij de netbeheerder (Fluvius).

LET OP!

- ⊘ Op het einde van je huurcontract is het verboden om de meters voortijdig te laten afsluiten. De eventuele kosten voor het terug in dienst zetten en de administratieve kosten daarvoor, zal stek92 aan de vertrekkende huurder aanrekenen.
- ⊘ Je moet steeds water en elektriciteit ter beschikking stellen van de aannemers voor om het even welke interventie.
- ✂ Bij het intrekken en verlaten van een huurwoning, neemt de technisch verantwoordelijke van stek92 samen met de huurder de tellerstanden op van water, gas en elektriciteit. Samen met de vertrekkende huurder en de nieuwe huurder vult stek92 de overnameformulieren van water-, gas- en elektriciteitsleveranciers in.

- ✂ Voor de overname van gas en elektriciteit krijgt de huurder een kopie van het ingevulde overnameformulier. Dat moet de huurder, binnen de vijf dagen, aan jouw energieleverancier bezorgen.
- ✂ Voor de overname van het water regelt stek92 alles.
- ✂ Draai de hoofdwaterkraan dicht bij lange afwezigheid.
- ✂ Laat bij lange afwezigheid iemand de woning controleren of de gas/elektriciteit nog aanwezig zijn (koelkast, diepvriezer, verwarming in vorstperiode ...).

Liften

De huurder is verantwoordelijk

- Indien je een probleem ondervindt met de lift, dan bel je onmiddellijk naar de onderhoudsfirma. De gegevens van deze firma staan in iedere lift.
- Alle liften zijn personenliften die dienen om mensen en klein materiaal te transporteren. Grote en zware onderdelen transporteren, zoals de verhuis van meubelen, is niet toegelaten. De aangebrachte schade wordt doorgerekend.

Stek92 is verantwoordelijk

- Stek92 laat de liften elke zes maanden keuren en zorgt voor een jaarlijkse test. Bij een defect zorgt stek92 voor de herstelling.

2.4.6 Dakwerken

Het dak

De huurder is verantwoordelijk

- De isolatie is beschadigd of verwijderd.

Stek92 is verantwoordelijk

- De dakpannen zitten los, zijn stuk of zijn verdwenen.
- Het regent binnen.

LET OP!

- ⊘ Loop nooit over het dak. Loop enkel op een plat dak voor de opkuis van bladeren en mos.
- ⊘ Wanneer er constructies in de weg staan voor werken aan de dakgoten, moet je deze verwijderen. Stek92 behoudt zich het recht die zelf te laten verwijderen. De meerkost daarvan en de eventuele kosten van beschadigde gevels reken we door aan de huurder.
- ⊘ Stek92 kan eisen dat de huurder niet vergunde bijgebouwde constructies definitief verwijdert en de woning in zijn oorspronkelijke toestand herstelt. Indien de huurder niet in staat is dat te doen, kan stek92 deze werken op de kosten van de huurder laten uitvoeren.
- ⊘ Het is verboden om een schotelantenne te plaatsen op een dak.

- ✗ De meeste zolders zijn na de isolatiewerken niet meer bruikbaar.
- ✗ Het onderhoud (opkuisen) van een plat dak bij een woning is voor de bewoner.
- ✗ Wespennesten en ongedierte zijn ten laste van de huurder. Bij woningen zal je zelf moeten instaan tot het contacteren van een verdelgingsfirma. Bij appartementen wordt deze opdracht uitgevoerd door stek92

En wat bij appartementsgebouwen?

Stek92 is verantwoordelijk voor het onderhoud van de daken van appartementsgebouwen. De huurder mag het dak enkel betreden als evacuatiweg tijdens noodsituaties als het hiervoor bestemd is.

Zonnepanelen

De huurder is verantwoordelijk

- De omvormer werkt niet meer door schade aangebracht door de huurder.

LET OP!

- ✗ Gebruik zoveel mogelijk jouw zonnepanelen. Dat kan je door je wasmachine en droogkast overdag te laten draaien. Let op! Laat deze toestellen nooit onbeheerd achter. Zonnepanelen zijn zelfreinigend. Indien je toch merkt dat er enorme vervuiling aanwezig is, dan zal stek92 ze laten reinigen door gespecialiseerde firma's. De kosten worden doorgerekend aan de gebruiker.

Dakkapel/oversteken

De huurder is verantwoordelijk

- Het reinigen van de dakkapellen (in witte) beplating boven het gelijkvloers. Het volstaat deze beplatingen te reinigen met licht schoonmaakmiddel.
- De beplating mag de huurder nooit schilderen.

LET OP!

- ⊘ Wanneer er constructies in de weg staan voor werken aan de dakgoten, moet je deze verwijderen. Stek92 behoudt zich het recht die zelf te laten verwijderen. De meerkost daarvan en de eventuele kosten van beschadigde gevels rekenen we door aan de huurder.
- ⊘ Stek92 kan eisen dat de huurder niet vergunde bijgebouwde constructies definitief verwijdert en de woning in zijn oorspronkelijke toestand herstelt. Indien de huurder niet in staat is dat te doen, kan stek92 deze werken op de kosten van de huurder laten uitvoeren.





Schoorsteen

De huurder is verantwoordelijk

- De verwijdering van vogelnesten.
- De schoorsteen trekt niet meer.
- Als je geen attest kan voorleggen dat de schoorsteen in het laatste jaar werd gereinigd.
- De schoorsteen is stuk door het gebruik van een allesbrander in een woning met centrale verwarming.
- De deksteen is stuk of de schoorsteen is gebarsten door fout gebruik van een verwarmingstoestel.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het voegwerk uit de schoorsteen komt los. Daardoor zitten stenen van de schoorsteen los.
- De schoorsteen is gebarsten.
- De schoorsteen staat scheef door ouderdom.
- Vogelnet plaatsen na het reinigen van de schouw.

LET OP!

- ⊘ Het is ten strengste verboden om een individueel verwarmingstoestel op een schouw aan te sluiten, indien de woning voorzien is van centrale verwarming.
- ⊘ Laat de schoorsteen reinigen als je vaststelt dat er een vogelnest aanwezig is.
- ⊘ Je moet de schoorsteen laten reinigen als je de woning verlaat. Of je moet een attest voorleggen dat de schoorsteen het laatste jaar is gereinigd.

- ✗ Bij nieuwe verwarmingskachels is het soms nodig dat de schouw aangepast wordt aan de normen voor deze toestellen. Deze kosten zijn ten laste van de huurder.
- ✗ Gebruik je de schoorsteen? Laat hem dan elk jaar reinigen door een erkende schoorsteenveger. Vraag aan de schoorsteenveger een attest (= bewijs) dat de schoorsteen geveegd is.
- ✗ Schoorstenen waarop toestellen op gas zijn aangesloten, moeten om de twee jaar gereinigd worden. Dat is niet nodig bij cv-installaties op gas. Dat is inbegrepen in het onderhoudscontract van stek92.

Dakgoten en afvoerpijpen

De huurder is verantwoordelijk

- Er is schade aan de regenpijp door een fout van de huurder.
- De dakgoot loopt over omdat ze verstopt is, voor zover deze bereikbaar is met een ladder (maximum zes meter).
- De dakgoot loopt over door een belemmering, veroorzaakt door de huurder (bv. een bal).

Stek92 is verantwoordelijk

- De dakgoot lekt.
- Er zit een gat in de regenpijp.
- De regenpijp komt los van de muur.
- De bekleding van de dakgoot hangt los of is er af gevallen.
- De dakgoot ligt op een hoogte van meer dan zes meter en loopt over, omdat ze verstopt is door vallende bladeren, mos ...

LET OP!

- ⊘ Wanneer er constructies in de weg staan voor werken aan de dakgoten, moet je deze verwijderen. Gebeurt dat niet, dan mag stek92 deze zelf laten verwijderen en de meerkosten hiervan en de eventuele kosten van beschadigde gevels doorrekenen aan de huurder. Stek92 kan ook eisen dat de huurder niet-vergunde bijgebouwde constructies definitief verwijdert en de woning in zijn oorspronkelijke toestand herstelt. Indien de huurder niet in staat is dat te doen, kan stek92 deze werken op de kosten van de huurder laten uitvoeren.
- ✕ De dakgoten boven de zes meter onderhoudt stek92.
- ✕ Stek92 is verantwoordelijk voor het onderhoud van de dakgoten en afvoerpijpen van appartementsgebouwen.



2.4.7 Rondom de woning

Ventilatie en roosters voor verluchting (bv. roosters aan keldergaten, rioolroosters ...)

De huurder is verantwoordelijk

- Het rooster zit los of is stuk.

Stek92 is verantwoordelijk

- Het rooster is verroest.

LET OP!

- ⊘ Plaats nooit vaste constructies voor ventilatieroosters!
- ✂ Ventilatie is er om schimmelvorming tegen te gaan. Sluit dus nooit ventilatieroosters af.

Ventilatiesystemen (voor woningen gebouwd na 2014)

Stek92 is verantwoordelijk

- Stek92 zorgt - waar nodig - voor het onderhoud van het ventilatiesysteem.
- Stek92 heeft hiervoor een onderhoudscontract afgesloten. Stek92 verrekent deze onderhoudskosten in de huurlasten.

LET OP!

- ⊘ Hou het ventilatiesysteem en de roosters voor de verluchting altijd open.
- ⊘ Probeer niet om zelf de installatie te regelen.
- ✂ Hou de roosters stofvrij en kuis ze af met een vochtige doek.

Brievenbus

De huurder is verantwoordelijk

- De brievenbus staat scheef of is stuk door fout gebruik door de huurder.
- De brievenbus, de klep of het deurtje zitten los, zijn stuk of zijn verdwenen.
- De huurder is de sleutel kwijt.
- Het slot van de brievenbus is stuk.

Stek92 is verantwoordelijk

- De brievenbus is verouderd/versleten.

LET OP!

- ✂ Laat geen reclame uit de brievenbus steken.
- ✂ Indien je geen reclame wil ontvangen, kan je een sticker aanbrengen op de brievenbus. Deze sticker kan je in iedere gemeente aanvragen.

Oprit, paden en terras

De huurder is verantwoordelijk

- Er zijn vlekken van olie of dergelijke op de tegels.

Stek92 is verantwoordelijk

- De tegels zitten los, zijn stuk of liggen scheef door een bouwkundige of structurele fout.
- Het voegwerk komt los.

LET OP!

- ✂ Kuis de tegels elk jaar met een product tegen mos.
- ✂ Je bent verantwoordelijk voor het sneeuwvrij houden van je voetpad (politierglement).

En wat bij appartementsgebouwen?

Stek92 is verantwoordelijk voor het onderhoud van de vloeren van de gemeenschappelijke delen en wordt doorgerekend in de huurlasten.

Gemetselde tuinberging

De huurder is verantwoordelijk

- Het hang - en sluitwerk van het tuinhuis is stuk door fout gebruik van de huurder.
- Het raamwerk of het glas is stuk of beschadigd.
- Er zijn olie- of mazoutvlekken op de vloer.

LET OP!

- ⊘ De tuinberging is geen herstelplaats voor auto's of motorfietsen en geen atelier waar je kan werken met brandbare stoffen.
- ✂ Ruim jaarlijks de berging op om opstapeling van zaken die je niet meer nodig hebt te vermijden.

Rioolput, regenput, septische put en aalput

De huurder is verantwoordelijk

- Er is een verstopping door algemeen gebruik zeep, olie, vochtige doekjes, kattenbakvulling ...
- Vuil water loopt terug in de regenput door gebrekkig onderhoud of verstopping.
- Het deksel van de rioolput, regenput, septische put of aalput is stuk door fout gebruik van de huurder.

Stek92 is verantwoordelijk

- Er is een verzakking van een leiding onder de grond.
- Vuil water loopt terug in de put door een fout in de constructie.
- Er is geurhinder door een kapot putdeksel.
- Het deksel van de rioolput, regenput of septische put is stuk.
- Er is een verstopping door een breuk onder de grond of door een te smalle buis.



LET OP!

- ⊘ Op het einde van je huur moet je als huurder de septische put laten leegmaken. Stek92 zal je informeren of deze bij jou aanwezig is. Stek92 vraagt het attest bij de opmaak van de plaatsbeschrijving.
- ⊘ Je moet steeds toegang verlenen aan de aannemer voor het ruimen van septische putten, het herstellen van regen- en/of rioolputten, zelfs al komt hij langs voor een interventie bij de bureu.
- ⊘ De putdeksels moeten steeds bereikbaar zijn. Ze mogen dus niet bedekt zijn door terrastegels, gras, afval, vaste constructies, ...
- ✂ Laat de riool en septische put driejaarlijks reinigen!
- ✂ Laat de regenput om de twee jaar reinigen! Indien er filters aanwezig zijn in de regenput dienen deze regelmatig gereinigd te worden. (voorschriften naar frequentie na te vragen bij stek92.)
- ✂ Als het regenwater onaangenaam ruikt, dan is dat meestal het gevolg van het verstoppn van de overloop in de rioolput. Hierdoor kan het vuil water terug in de regenput lopen.

Garage

De huurder is verantwoordelijk

- De garage is geen bergplaats en mag de huurder enkel gebruiken voor het stallen van voertuigen. Wanneer de toewijzingslijst is uitgeput, kan een garage ook gebruikt worden voor het stallen van fietsen. Er moet echter steeds ruimte zijn voor het stallen van een wagen en dus geen gebruik als stockageruimte.
- Je mag geen brandbare materialen of vloeistoffen in de garage bewaren. Stek92 mag steeds een controle uitvoeren of de huurder de garage gebruikt voor het stallen van een voertuig en niet voor de opslag van allerlei goederen.
- Het hang - en sluitwerk is stroef in gebruik door gebrekkig onderhoud. Zorg voor een goed onderhoud van het slot en de scharnieren.
- Het onderhoud van de goten en platte daken zijn ten laste van de huurder.

Tuin en voortuinstrook

De huurder is verantwoordelijk

- Het is niet toegelaten om de tuin, de voortuin-stroken en de zijstroken te verhardn en deze te gebruiken als parkeerplaats.
- Het is niet toegelaten om de bestaande terrassen uit te breiden. Indien de huurder dat toch doet, dan laat stek92 deze verwijderen en herstellen op kosten van de huurder.
- De huurder staat in voor algemeen onderhoud van de (voor)tuin: verwijder het onkruid en maai het gras om de 2 weken in de zomer en de lente. Snoei struiken, planten en hagen elk jaar. Hou de haag lager dan 1m80.
- Zorg ervoor dat takken, planten, ...niet over de perceelgrens groeien.

LET OP!

- ⊘ De plaatsing van een tuinhuis is niet toegelaten.
- ⊘ Alle aanpassingen in de tuin moet de huurder aanvragen. De algemene regel is dat stek92 enkel eenvoudig weg te nemen zaken toelaat, die na verwijdering geen gevolgschade opleveren.
- ⊘ Het is verboden hoogstammige bomen in je tuin te planten.
- ⊘ Het is verboden bamboe, riet of andere woekerplanten in de tuin te planten. Die kunnen schade en overlast veroorzaken aan aanpalende tuinen en verhardingen.
- ⊘ Het is verboden om klimop tegen de gevel te laten groeien.
- ⊘ Het is verboden om openingen te maken in bestaande hagen of bestaande hagen weg te nemen.
- ⊘ Plaats geen caravan of auto in de voortuin of tuin.
- ⊘ Begraaf geen afval in de tuin.
- ✂ Je mag maximaal een derde van de niet-verharde oppervlakte van de tuin gebruiken als moestuin. De niet-verharde oppervlakte is het deel dat nog overblijft van de tuin zonder terras, tuinhuis, tuinpad ... Bij einde huurcontract moet de huurder de tuin in de oorspronkelijke staat herstellen.
- ✂ Gebruik afgesloten vuilnisbakken voor je vuilniszakken zo voorkom je ongedierte in je tuin.
- ✂ Bij sommige nieuwbouwprojecten is er een betonplaat voorzien om een tuinhuis te plaatsen. Het plaatsen van tuinhuizen is enkel op deze plaats mogelijk en aanvraag moet voorafgaandelijk en schriftelijk aan stek92 gebeuren. Stek92 moet schriftelijk toestemming geven.

(Draad)afsluitingen en tuinpoortje

De huurder is verantwoordelijk

- De afsluitdraad staat scheef, zit los, is kapot of is verdwenen.
- De betonplaten zitten los, zijn stuk of zijn verdwenen.
- Het tuinpoortje knelt.
- De klink en het slot van tuinpoortje zijn stuk, los of weg.

Stek92 is verantwoordelijk

- De metalen of betonnen afsluitpalen zijn rot of doorgeroest.

LET OP!

- ⊘ Maak geen voorwerpen vast aan de draadafsluiting, want stedenbouwkundig is dat niet toegelaten. Ook rieten matten, zeilen of houten platen zijn niet toegelaten.
- ⊘ Haal nooit de afsluiting tussen twee woningen weg.
- ⊘ Het is verboden de haag weg te nemen tussen de panden.
- ✂ Zorg voor een goed onderhoud van het slot en de scharnieren van het tuinpoortje.



Gemeenschappelijke delen

Onder gemeenschappelijke delen wordt verstaan: de trappen, de lift, het binnenplein, de plaats voor huisvuil, de fietsenberging, de gaanderijen op de verdiepen, de meteropstellingen van gas, water en elektriciteit in de kelder, groenvoorzieningen ...

De huurder is verantwoordelijk

- De gemeenschappelijke delen worden op regelmatige basis door een firma gereinigd en verrekend in de huurlasten.
- Bij defect van de lampen in de gemeenschappelijke delen, moet je stek92 verwittigen. Stek92 zal de lampen (laten) vervangen. De kosten zijn ten laste van alle bewoners.
- De individuele tellers voor gas, elektriciteit en water bevinden zich in de tellerkast in de inkom van het gebouw.
- De telefoonaansluiting en de kabeldistributie (Proximus en Telenet) zijn eveneens aanwezig in de tellerkast in de inkom van het gebouw.
- De activering gebeurt door en op kosten van de huurder.
- Schade door de bewoners veroorzaakt in gemeenschappelijke ruimten wordt hersteld op kosten van alle bewoners.
- De naamkaartjes op de bellen en parlofonie worden voorzien door stek92. Bij wijzigingen moet je stek92 contacteren om deze aan te passen.

LET OP!

- ⊘ Het is verboden de gemeenschappelijke delen te verontreinigen en om tapijten, beddengoed ... uit te kloppen op het balkon of door vensters.
- ⊘ In en rond het gebouw mogen geen ontvlambare, gevaarlijke, ongezonde, hinderlijke of ontplofbare stoffen worden opgestapeld. Kosten daaraan verbonden worden doorgerekend.
- ⊘ Het is verboden aanplakbrieven aan te brengen op de ramen of in de gemeenschappelijke delen.
- ⊘ Het is in geen geval toegestaan deze ruimten te gebruiken als stapelplaats, bergruimte of dergelijke. Ook niet wanneer dat gebruik van tijdelijke aard is.
- ⊘ De huurder mag in de gemene delen geen huishoudelijk werk verrichten (bijvoorbeeld frieten bakken, wasmachine aansluiten,...)
- ⊘ Het is verboden sigaretten- of sigarenpeuken, papier of andere afval weg te werpen in de gemeenschappelijke delen.
- ⊘ Er geldt een rookverbod in alle gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- ⊘ Er mogen geen gaten in de muren geboord worden om kaders en dergelijke op te hangen.
- ⊘ Je mag geen stickers aanbrengen op de belknoppen parlofoonsysteem.
- ⊘ Er mogen geen individuele spullen, afval of (elektrische) rolstoelen in de gemeenschappelijke trappenhal of gang geplaatst worden omdat de vluchtwegen ten allen tijde vrij moeten blijven.
- ⊘ Deurmatten mogen niet in de gangen maar moeten in het appartement zelf liggen.

3 | Huurlasten

Huurlasten zijn kosten die je als huurder moet betalen, naast de huurprijs van je woning. Je betaalt ons maandelijks een voorschot, dat samen met je huur wordt aangerekend.

Waarvoor betaal je huurlasten?

Dat is niet voor elke woning hetzelfde. Hieronder vind je enkele voorbeelden van mogelijke huurlasten die jij moet betalen:

1. Het verbruik van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.
2. Het onderhoud van de lift.
3. Het reinigen en ontstoppen van sceptische putten.
4. Onderhoud en nazicht van ventilatie, branddetectie- en verwarmingssystemen ...

Elk jaar krijg je een gedetailleerd overzicht

Stek92 bezorgt je jaarlijks een overzicht van alle kosten en lasten die we aan jou aanrekenen. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

1. De totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen.
2. De aan de huurder toe te wijzen kostprijs.
3. De eventueel al betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo.
4. De voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

Hieronder vind je meer details over de huurlasten bij stek92:

- De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, § 1, van bijlage III, die bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 is gevoegd. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, zijn opgenomen in artikel 1, § 2, van bijlage III, die bij voornoemde besluit is gevoegd.
- De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, van bijlage III, die bij voornoemde besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.
- De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Bijlage III

Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder.

Artikel 1. § 1. De kosten en lasten die ten laste van de huurder vallen, zijn verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

1. De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen.
2. De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften.
3. De kosten verbonden aan:
 - a. Het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van poetsmateriaal.
 - b. Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers.
 - c. Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen.
 - d. Ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen.
 - e. Het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoe- stellen, zonne-energiesystemen en brand- detectie-, brandbestrijdings- en beveiligings- systemen.

4. De door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard.
5. De premiekost van de clausule afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers.
6. De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radioantenne.
7. De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting.
8. Elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dat besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis of artikel 37ter van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals:

1. De kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1.
2. De kosten verbonden aan:
 - a. De aanleg van groenruimten.
 - b. Het uitvoeren van grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her) schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen.
 - c. De aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen.
3. De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Art. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorerekend.

Art. 3. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dat op de hierna vermelde wijze:

1. Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats (als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.
 - a. Als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen wordt de kost verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.
 - b. Als er voor het water enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen worden de kosten verdeeld volgens het aantal bewoners per woning.
 - c. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dat naargelang de beslissing van de verhuurder.
2. De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.
3. De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.
4. Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.
5. De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.
6. Als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dat naargelang de beslissing van de verhuurder.



4 | Contact

Maatschappelijke zetel

Stek92 BV, Pijnderslaan 2 in 9200 Dendermonde

Algemeen nummer	052 22 14 43
E-mail	info@stek92.be
Website	www.stek92.be



Nuttige telefoonnummers

TMVW (Farys) - Aalst, Dendermonde, Lebbeke en Lede

Algemeen waternummer	078 35 35 99
Defectennummer	078 35 35 88

VMW (De Watergroep) - Waasmunster

Algemeen waternummer	02 238 96 99
----------------------	--------------

Fluvius

Algemeen nummer	078 35 35 34
Gasreuk	0800 65 0 65
Storingen en defecten	078 35 35 00
Defecte straatlampen	0800 635 35

Noodnummers

Brandweer en ambulance	100
Politie	101
Europees noodnummer	112

Trefwoorden

A

Aalput	53
Afsluiting	55
Afvoer	50
Afvoerpijpen	50
Attest	14, 37, 50, 54
Auto	54

B

Bad	34
Badge	24
Balkon	41
Bel	44
Beplevstering	38
Berging	53
Binnendeur	21
Binnenmuren	38
Brander	30
Brandverzekering	18
Bomen	55
Budgetmeter	47
Buitendeur	22
Buitenberging	53
Buitengevel	41
Boiler	37
Brievenbus	52

C

Centrale verwarming	30
Cilinder	23

D

Dak	48
Dakkapel	49
Dakgoot	50
Dampkap	44

Dakvlakraam	26
Deurbel	44
Deurblad	21, 22
Deurlijst	21, 22
Deurpaneel	21, 22
Douche	34
Dorpel	38
Draadafsluiting	55
Droogkast	45

E

Elektriciteit	42
Elektrische leidingen	43
Elektrische regenwaterpomp	46

F

Familiale verzekering	19
Fluvius	31, 37, 61

G

Garage	54
Garagepoort	28
Gasleiding	37
Gasgeur	31, 37
Geiser	37
Gevels	41
Glas	27
Glasbreuk	27
Gootsteen	34
Gordijnkast	26

H

Huisdieren	14
Huurcontract	9, 10, 14
Huurlasten	57

I

Isolatie	48
----------	----

J

-

K

Kasten	21
Kattenbakvulling	35, 36, 53
Kelder	39
Keldergaten	52
Keuken	21, 44
Keukentoestellen	44
Keuring	37, 43
Klachten	15, 16, 20
Klink	21, 55
Kookplaat	44
Kraan	36

L

Lavabo	34
Lampenhouders	43
Lichtpunt	42
Lift	47
Linoleum	29

M

Meter	47
Moestuun	55
Muurtegels	40
Muren	40

N

-

O

Ongedierde	14
Ontluchten	32
Oprit	53

P

Paden	53
Parkeergarage	54
Parkeerstrook	24, 54
Parlofoon	44
Plaatsbeschrijving	7
Plafond	39
Plinten	29

Q

-

R

Raam	24
Radiator	31
Radiatorkraan	31
Regenput	53
Regenwaterpomp	46, 53
Rolluik	24
Rookmelder	43
Riolering	36
Rioolput	53
Rioolroosters	53

S

Schakelaar	42
Schakelkast	43
Scharnieren	21, 22
Schoorsteen	50
Schotelantenne	45
Schrijnwerk	21
Septische put	53
Sleutels	23
Spiegels	28
Stopcontact	42
Stroomverlies	43

T

Tablet	28
Telefoon	44
Telenet	56
Teller	47
Terras	53
Thermostaat	32
Toestellen	37, 44
Toilet	35
Traliewerk	41
Trappen	27
Tuin	54
Tuinberging	53
Tuinhuis	53, 55
Tuinpoortje	55
TV/Internet	44

U

-

V

Velux	26
Ventilatie	52
Ventilatioerooster	52
Ventilatiesystemen	52
Vensterbank	38
Verliesstroomschakelaar	43
Verluchtingsrooster	28
Verzekering	18, 19
Vloer	29
Vloerlat	28
Voegen	29, 40, 50, 53
Voortuinstrook	55
Vinyl	29

W

Waakvlam	30
Wasmachine	45
Waterleiding	33
Watermaatschappij	47, 61

X

-

Y

-

Z

Zekering	43
Zekeringkast	43
Zonnewering	26





stek92 bv | Pijnderslaan 2 | 9200 Dendermonde

info@stek92.be | stek92.be