



Wat is ventileren?

Ervoor zorgen dat er voortdurend verse lucht in je woning komt.

Gezonde buitenlucht naar binnen.

Buitenlucht is vaak schoner dan binnenlucht. Zelfs al woont u aan een drukke weg. De lucht in een slecht geventileerde woning bevat ongezonde en schadelijke stoffen.

Het is belangrijk om voldoende **verse lucht in de woning binnen te laten.**

Wat is verluchten?

Ramen en/of buitendeur een korte periode wijd openzetten.

Vervuilde lucht naar buiten.

Koken, wassen, douchen ... Dagelijks zorgt elk gezin voor 10 tot 20 liter waterdamp.

Teveel vocht in de woning veroorzaakt schimmels en gezondheidsproblemen.

Een vochtige woning is bovendien de ideale leefomgeving voor huisstofmijt.

Ook bacteriën, kooklucht en de CO₂ die wij uitademen, vervuilen de lucht in de woning.

Zorg er voor dat deze vochtige en vervuilde lucht wordt afgevoerd.

Hoe ontstaat een vochtprobleem?

- Al wordt uw woning overdag niet gebruikt, zorg ervoor dat het er niet koud wordt.
- Te lage temperaturen kunnen voor vochtproblemen zorgen. Laat ook 's nachts de temperatuur niet onder 15°C komen.
- Door niet te verluchten na het douchen en baden.
- Door verluchttingsroosters dicht te zetten of af te dekken.
- Door de dampkap niet te gebruiken tijdens het koken.
- Door was te drogen binnenshuis.
- Een kruipruimte onder een woning kan erg vochtig zijn, de verluchttingsroosters moeten steeds opengehouden worden.

Hoe herkent u een vochtprobleem?

Het is natuurlijk al te laat als u ziet dat de muren vochtig zijn en zwart worden door schimmel. U kunt teveel vocht in huis ook al eerder bemerken.

- Als het in huis "drukkend" is. Er is dan teveel vocht bij een vaak te hoge kamertemperatuur.
- Door het beslaan van ruiten merkt u dat er teveel vocht in huis is. Ruiten van enkelglas beslaan veel sneller dan dubbelglas.

Vochtigheid van de lucht kan gemeten worden door een hygrometer.

Hoe voorkomt u een vochtprobleem?

- Vochtproblemen zijn te voorkomen door dagelijks goed te ventileren zodat er steeds voldoende frisse lucht in uw woning komt. Zie ventilatiefiches.
- Door ramen 's morgens en 's avonds minstens ½ uur open te zetten (ook bij extreme koude). Als het mogelijk is steeds een raampje laten openstaan (minstens op een vingerdikte).
- Verluuchtingsroosters open laten staan (de roosters steeds vrijlaten).
- Tijdens het koken steeds de dampkap opzetten.
- In de badkamer, na het douchen of baden, steeds het raam en de deur openzetten. Als er zich veel condensatie op de tegels en muren bevindt, moet u de muren droogdeppen, dan krijgt u minder vocht in huis.
- Was niet drogen op de radiatoren of binnenshuis.
- Zorg dat er na het poetsen geen water op de vloer blijft staan. Het water opdrogen met een dweil en niet laten verdampen.
- Meubels enkele centimeters van de muur plaatsen. Dit geeft voldoende luchtcirculatie zodat er geen vocht zich op de muur vastzet.
- Schimmel verwijderen met javel en daarna overschilderen met een schimmelwerende verf.

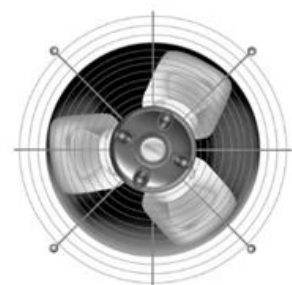
Tip:

- Let er vooral op dat in ruimten, waar gasapparaten branden, altijd voldoende verse lucht binnenkomt. Voor verbranding is veel zuurstof noodzakelijk. Onvoldoende verbranding kan tot allerlei gevaarlijke situaties aanleiding zijn.

We hebben geprobeerd u tips te geven die de gezondheid van u, uw huisgenoten, uw huisdieren en uw spulletjes ten goede komen. In een niet vochtige woning is het verblijf aangenamer. Het verwarmen van een droge woning kost minder energie dan het verwarmen van een vochtig huis.

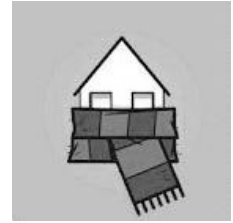
Goed ventileren kan daar heel veel aan bijdragen.

Mocht u ondanks een goede verluuchting toch een vochtprobleem hebben, meld dit steeds aan GH.



Isoleren... waarom?

Tijdens de winter krijgt onze technische dienst meldingen over gesprongen watermeters en waterleidingen. Dit zorgt voor heel wat ongemak en kosten.



Bij individuele waterleidingen bent u als huurder zelf verantwoordelijk. Als de waterleidingen en de watermeter (bovengronds, ondergronds, in een meterlokaal of in een watermeterput) vorstschade oplopen, is de herstelling op kosten van de huurder.

Bij collectieve watermeters is dit de verantwoordelijkheid van GH.

Onze technische dienst beschermt enkel de collectieve watermeters en waterleidingen tegen vorst.

Hoe kunt u de leidingen winterklaar maken?

- Warmte geeft de beste bescherming. Als u langere tijd weg gaat: zet de kamerthermostaat niet lager dan 6° C. Zet de radiatoren met thermostatische kranen op winterstand = ★
- Maak alles goed tocht dicht tijdens de vorstdagen en/of vanaf weersvoorspellingen van vorst, want tocht in combinatie met vorst is de grootste vijand van leidingen.
- Om te vermijden dat de waterleidingen en kraantjes in niet verwarmde ruimten, bv. garages, kelder, buitenleidingen of buitenkraantjes kapot vriezen, sluit u ze af en laat u ze leeg lopen voor de vorstperiode begint.
- Draai de stopkraan dicht en de buitenkraan open totdat het resterende water uit de leidingen gelopen is.

Wat te doen als de leidingen toch bevroren zijn?

- Als er tijdens een vorstperiode geen water meer uit de kranen komt, controleer dan eerst even bij de burens. Als zij nog wel watertoevoer hebben, is de kans groot dat de leiding ergens bevroren is.
- Sluit het water af bij de hoofdkraan.
- Als u het probleem zelf aanpakt, verwarm dan zachtjes de bevroren leiding. U kunt hiervoor een haardroger gebruiken. **Doe dit nooit met vuur !**
- Als er maar een deel van de binnenleiding bevroren is, begin dan met ontdooien bij het tappunt en vanaf daar richting hoofdkraan.
- Ook na het ontdooien is voorzichtigheid geboden bij het opendraaien van de hoofdkraan. De kans dat er buizen gesprongen zijn, is immers groot.
- Als de leiding gebarsten is, wacht dan met ontdooien tot de loodgieter er is om het lek te herstellen.

Bij vragen, contacteer dan onze technische dienst op het nummer 014/58 01 55.

Ongedierte

U als huurder dient ongedierte zoals ratten, muizen, kakkerlakken, processierupsen, tuinwantsen,... proberen te voorkomen door de woongelegenheden te onderhouden en alle voedsel, ook diereneten en voedselresten goed af te sluiten.



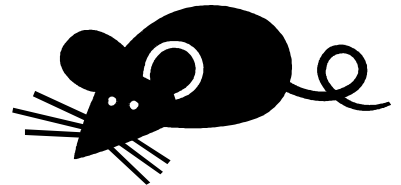
Vindt u toch ongedierte in de woning, dan dient u zelf de nodige stappen te ondernemen om deze te verdelgen. Deze verdelging is ten laste van de huurder en dient te gebeuren op zijn kosten.

De kosten van ontsmetting van de woongelegenheden ten gevolge van een toestand van vervuiling of verwaarlozing is ook volledig ten laste van de huurder.

Bij appartementen en/of duplexen dienen de huurders GH onmiddellijk te verwittigen na vaststelling van de aanwezigheid van ongedierte. GH zal de verdelging van ongedierte in deze collectieve woongelegenheden organiseren. De kosten worden verrekend in de huurlasten. De behandeling gebeurt in twee of meerdere beurten. De huurder moet zijn woning toegankelijk stellen om de behandeling correct te laten verlopen. Indien er geen toegang wordt gegeven, zullen er extra kosten worden doorgerekend aan deze huurders.

Voor een woning zijn de kosten voor de huurder, voor een appartement worden de kosten verrekend in de huurlast.

TIP: Om een rattenplaag te voorkomen is het aangeraden om uw stad/gemeente direct te verwittigen als er in de omgeving van de woning ratten worden gesignaleerd. Als er vlug ingegrepen wordt, kan de plaag voorkomen worden.



Huisvuil

De huurder dient zich te houden aan de regels voor het huisvuil.



Het huisvuil wordt opgehaald door de gemeente/stad. Heeft u vragen over het ophalen van het huisvuil, dan neemt u contact op met de diensten van de gemeente/stad (**zie telefoonnummers gele kaft rubriek 12**). Indien u voor langere tijd afwezig bent (ziekte, vakantie ...), dient u het vuilnis volledig te verwijderen zodat er geen ongedierte op af komt en de buren geen hinder (bv. stank) ondervinden.

De huurder die een woning verlaat, dient ervoor te zorgen dat alle huisvuil weg is. Achtergelaten huisvuil wordt door GH verwijderd op kosten van de vertrekkende huurder.

Aanvragen van veranderingswerken

De huurder dient **ALLE** veranderingswerken aan de woongelegenheid **SCHRIFTELIJK** aan te vragen bij GH.

De huurder wacht de schriftelijke goedkeuring van GH af alvorens de werken te starten. Als de aanvraag geweigerd wordt, mag de verbouwing **NIET** gebeuren.

Het aanvraagformulier vindt u in hoofdstuk 8 van de gele kافت.

Tip: wacht op een antwoord van GH alvorens materiaal aan te kopen!

Wilt u bv.:

- het terras uitbreiden;
- een tuinhuis plaatsen;
- een hondenhok, dierenren plaatsen;
- een vloer plaatsen;
- een schotelantenne plaatsen;
- glasvezelpapier of vliespapier tegen de muur en/of plafond plaatsen;
- bekleding op de trap plaatsen;
- een vijver in de tuin maken;
- laminaat plaatsen;
- andere veranderingswerken in of aan uw woongelegenheid doen.

Doe dan een aanvraag via het aanvraagformulier en wacht op de schriftelijke toestemming van GH voor u de werken begint.

Volgende veranderingswerken worden **NOOIT** toegestaan:

- bestaande afsluiting in tuin verwijderen;
- een bijkomende parkeerplaats of carport plaatsen;
- zonnewering plaatsen;
- zelf rolluiken plaatsen;
- nieuwe schakelaars, stopcontacten, elektriciteit of lichtpunten bijplaatsen;
- een veranda aan de woongelegenheid aanbouwen;
- plaatsen van een kachel (kolen, hout, mazout, gas e.a.), al dan niet aangesloten op een schoorsteen;
- plaatsen van soepele vloerbekleding op stenen vloeren;
- schilderen van vloeren, wandtegels, raamtabletten;
- schilderen van keukenmeubilair.

Geelse Huisvesting wil samen met de bewoner werken aan een kwalitatieve omgeving waar het voor elkeen meer dan aangenaam wonen is. Dit is een gezamenlijk project waar we allen ons eigen steentje kunnen bijdragen. Als we geloven in wat we samen willen dan zullen we ons doel bereiken.

Bij vragen, contacteer ons op het nummer 014/58 01 55

Rechten en plichten van Geelse Huisvesting i.v.m. onderhoud van de woongelegenheid

GH dient de woongelegenheid “in goede staat” aan de huurder te geven

In goede staat betekent: veilig en goed onderhouden. Alle toestellen die eigendom zijn van GH dienen te werken zoals het hoort. Voordat de huurder naar zijn nieuwe woongelegenheid verhuist, maakt GH samen met de huurder een **tegensprekelijke Plaatsbeschrijving - In (PB - In)** op. Dit document geeft de beschrijving van de woongelegenheid op dat moment weer. Mochten er dan gebreken zijn, worden die op PB-In vermeld, zodat u hieromtrent niet aansprakelijk gesteld wordt bij het verlaten van de woongelegenheid.

Trekt de huurder in een **nieuwbouw of gerenoveerd pand**, dan dient de huurder alle mogelijke gebreken zo snel mogelijk te melden aan GH. Na het einde van de werken wordt de nieuwbouw of het gerenoveerde pand voorlopig opgeleverd. Tijdens deze rondgang worden alle zichtbare gebreken genoteerd en krijgt de aannemer de tijd om binnen een afgesproken periode deze gebreken in orde te brengen. Na de voorlopige oplevering is er nog een waarborgperiode van 1 jaar tot de definitieve oplevering. In deze periode is de aannemer nog verantwoordelijk voor herstellingen van gebreken die niet konden vastgesteld worden tijdens de voorlopige oplevering en die te voorschijn komen tijdens de bewoning van het pand. GH geeft de aannemer bij eventuele herstellingen de opdracht door om deze zo snel mogelijk op te lossen.

GH mag de woongelegenheid controleren op onderhoud

GH mag de woongelegenheid controleren op het onderhoud of op mogelijke schade. De huurder wordt hiervan vooraf verwittigd met een brief. Een medewerker van GH komt dan kijken naar de woongelegenheid. Hij/zij maakt afspraken over wat dient hersteld en verbeterd te worden. De medewerker bespreekt ook samen met de huurder hoe en wie dit zal doen. De naleving van deze gemaakte afspraken kunnen worden gecontroleerd.

Herstellingen ten laste van GH

De herstellingen die dienen uitgevoerd te worden door GH, staan aangegeven in rubriek 5. Het is van groot belang dat de huurder de uit te voeren herstellingen meldt aan GH. De huurder heeft namelijk **meldingsplicht**. Vanaf het moment van de melding hebben onze aannemers en onze eigen technische dienst **6 weken** de tijd om de herstelling uit te voeren. De termijn is korter in uitzonderlijke dringende (1 week) en gevaarlijke/zeer dringende (24 uur) omstandigheden.

Herstellingen na inbraak of vandalisme

Werd er bij de huurder ingebroken en is er schade aan het gebouw, dan dient de huurder deze schade te laten vaststellen in een Proces-Verbaal (PV) bij de politie. Dit PV brengt de huurder binnen bij GH. GH zal haar verzekeringsmaatschappij op de hoogte brengen en ervoor zorgen dat de schade aan de woongelegenheden hersteld wordt.

Kent de huurder de dader, dan dient de huurder dit op te geven in zijn verklaring aan de politie. Kent de huurder de dader niet, dan dient de huurder toch nog een verklaring (PV) tegen onbekenden te laten opstellen door de politie. Dit PV dient aan GH te worden bezorgd.

De schade aan de inboedel **inclusief verfraaiingswerken (behang, verf,..)** van de huurder is ten laste van zijn eigen verzekeringspolis.

GH dient een andere woongelegenheden aan te bieden als de woongelegenheden wordt vernieuwd/gerenoveerd

Wanneer de Raad van Bestuur beslist om een wijk te renoveren, wordt er een bewonersvergadering georganiseerd.

De huurder dient (tijdelijk) te verhuizen wanneer GH dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed, noodzakelijk acht. De huurders kunnen terug naar hun gerenoveerde woongelegenheden voor zover de rationele bezetting niet in het gedrang komt.

Alle huurders van de wijk krijgen een huisbezoek van de sociale dienst. Tijdens dit bezoek worden de wensen van de huurders genoteerd. Huurders kunnen kiezen voor een vervangingswoongelegenheden (tijdelijk of definitief) volgens het principe van de rationele bezetting.

Rechten en plichten van de huurder i.v.m. onderhoud van de woongegelegenheid

De huurder dient GH altijd te verwittigen bij schade ten laste van GH

Is er in de woning schade die ten laste valt van GH, dan dient de huurder altijd GH te verwittigen. Men noemt dit de '**meldingsplicht**'. Verwittigt de huurder niet, dan kan GH later de kosten van bijkomende schade aan de huurder aanrekenen. Gevolgkosten zoals bv. een hoge waterfactuur zijn ook ten laste van de huurder tot de datum van de melding. Dus een onmiddellijke melding kan uw uitgaven beperken.

Beschrijf de klacht zo juist mogelijk en vermeld altijd naam, adres en telefoonnummer.

De huurder dient alle herstellingen ten laste van de huurder uit te voeren

De herstellingen die dienen uitgevoerd te worden door de huurder, staan aangegeven in deze bundel. Verder vindt de huurder ook een lijst met tips voor het onderhoud van de woongegelegenheid bij elk onderdeel.

Als deze herstelling door GH wordt uitgevoerd, worden de kosten doorgerekend naar de huurder.

Wat met onderhoud en herstellingen aan het openbaar domein

Het gebied tussen de weg en de rooilijn noemt men het "openbaar domein".

De herstellingen en het onderhoud hiervan zijn ten laste van de gemeente/stad. Per wijk of gemeente is de rooilijn anders. In deze zone mag de huurder geen beplantingen, constructies, verharding,... plaatsen noch verwijderen. Vraag daarom altijd eerst aan GH voor welk deel de gemeente/stad verantwoordelijk is.

De huurder dient op het einde van de huur zijn woongegelegenheid in “goede staat” achter te laten

Het pand moet in goede staat afgeleverd worden. Onder goede staat wordt verstaan:

- Het is proper (zoveel mogelijk vrij van nicotine, vet, stickers en lijmresten)
- Borstelschoon (vrij van stof en vuil)
- Er is geen schade, (behalve eventuele gebruiksschade of kleine gaatjes in de muur)
- Het is veilig en hygiënisch
- Het functioneert naar behoren



Esthetiek staat hier los van. Het al dan niet mooi of lelijk zijn van een element in de woning mag geen argument zijn om iets al dan niet te verwijderen of herstellen. Het is de patrimoniumbeheerder die samen met de opsteller van de plaatsbeschrijvingen oordeelt over het al dan niet in goede staat zijn van een element in de woning. Zij hanteren hierbij de checklist en de richtlijnen.