

Reglement van Inwendige Orde (RIO)

Versie 2026

Woonstroom BV

Inhoud

1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
2. START VAN DE HUUR: ONDERTEKENING & SLEUTELS.....	3
3. JE VERPLICHTING OM CORRECTE INFORMATIE TE GEVEN	4
3.1. Persoonlijke gegevens.....	4
3.2. Beroeps- en handelsactiviteiten in de sociale huurwoning.....	4
3.2.1. Beroeps- en handelsactiviteiten in eigen woningen.....	4
3.2.2. Beroeps- en handelsactiviteiten in ingehuurde woningen.....	5
3.3. Taal- en werkverplichting.....	5
4. BRIEVEN VAN WOONSTROOM.....	5
5. HUISBEZOEKEN.....	6
6. WONING OP MAAT & ONDERBEZETTING	6
6.1. Rationele bezetting.....	6
6.2. Onderbezetting: nieuwe wettelijke regels.....	6
7. HUURPRIJS EN WIJZIGINGEN.....	7
8. BIJWONING.....	7
8.1. Verplichte aanvraag.....	8
8.2. Inkomens.....	8
8.3. Fraude.....	8
9. JE HUUR BETALEN.....	8
10. BRANDVERZEKERING	9
11. GOED ONDERHOUD VAN JE WONING.....	9
12. HERSTELLINGEN EN WERKEN.....	9
13. WAT IS VERBODEN?.....	10
14. EXTRA REGELS VOOR APPARTEMENTEN.....	10
15. HUISDIEREN	11
16. OPZEG DOOR WOONSTROOM.....	11
17. RENOVATIE EN HERHUISVESTING.....	11
18. EINDE VAN DE HUUR	12

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Dit reglement van inwendige orde (RIO) is **een verplicht onderdeel van je huurovereenkomst**.

Het bevat de regels die gelden tijdens je huurperiode.

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet, boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen (hierna BVCW) hebben altijd voorrang. Als de wetgeving verandert, passen wij het reglement aan.

De meest recente versie staat altijd op onze website www.woonstroom.be

We informeren je via brief of het huurderskrantje wanneer het RIO wijzigt.

2. START VAN DE HUUR: ONDERTEKENING & SLEUTELS

Voor je tekent, betaal je:

- **42 euro** (2026) voor de plaatsbeschrijving.
- **Huurwaarborg**: twee keer de marktwaarde van de woning (max. **€1.240** in 2026).
- Kan je niet meteen betalen? Dan maken we een afbetalingsplan. Dit bevat een voorschotbedrag en maandelijkse betalingen. Hiervoor rekenen we een administratiekost van €16 (2026) aan.

Je afspraak

- Kom naar ons kantoor of naar de afgesproken plaats op het vermelde tijdstip.
- Kan je niet komen? Verwittig ons vooraf.
- Breng betalingsbewijzen mee. Zonder betaling gaat de verhuring niet door.

De plaatsbeschrijving

Tijdens de plaatsbeschrijving noteren we de staat van de volledige woning, inclusief tuin, kelder en garage.

We noteren de meterstanden van water, gas en elektriciteit en vullen samen de overnamedocumenten in voor water, gas en elektriciteit.

De contacten met PIDPA voor water regelt Woonstroom.

De contacten met de energieleverancier voor gas en elektriciteit regelt de huurder.

De sleutels

Je ontvangt **alle sleutels** van de woning bij de ingaande plaatsbeschrijving.

Belangrijk! Woonstroom bewaart **geen reservesleutel**.

Sluit je jezelf buiten?

- In gebouwen zonder sleutelplan:
 - Je contacteert zélf een slotenmaker.
 - Je kiest een **eenvoudig standaardslot** (veiligheidssloten zijn duurder én niet verplicht).

- De kosten zijn steeds voor de huurder.
- In gebouwen met een sleutelplan:
 - Je contacteert zélf een slotenmaker. Laat deze een tijdelijk slot plaatsen.
 - Verwittig Woonstroom onmiddellijk. Wij laten een definitief slot plaatsen.
 - De kosten zijn steeds voor de huurder.

3. JE VERPLICHTING OM CORRECTE INFORMATIE TE GEVEN

3.1. Persoonlijke gegevens

Je bent wettelijk verplicht om **binnen 30 dagen schriftelijk** te melden:

- Wijziging van contactgegevens, zoals telefoonnummer of e-mail
- Wijziging van bankrekeningnummer
- Verandering in gezinssamenstelling (geboorte, vertrek, overlijden van een gezinslid)
- Start of stop van werk of uitkeringen
- Iemand die bij jou komt wonen (zie punt 8)

Correcte gegevens zijn nodig om je huurprijs, rechten en plichten correct te bepalen.

3.2. Beroeps- en handelsactiviteiten in de sociale huurwoning

De sociale huurwoning is in de eerste plaats bedoeld om in te wonen. De woonfunctie moet altijd de hoofdfunctie van de woning blijven. Elk gebruik van de woning moet hiermee verenigbaar zijn en mag geen hinder of overlast veroorzaken. In dit reglement bedoelen we met:

Beroepsactiviteit

Een activiteit waarmee de huurder een inkomen verdient en die op een beperkte manier in de woning plaatsvindt, zonder dat de woonfunctie verloren gaat. Het kan gaan om werken in loondienst, zelfstandig werk of een eenmanszaak.

Handelsvennootschap

*Een onderneming met een aparte juridische vorm, zoals een BV, NV of CV. De uitbating van een handelsvennootschap heeft een uitgesproken professioneel karakter en is **niet** toegestaan in de sociale huurwoning.*

De huurder **informeert** de woonmaatschappij altijd als er een beroeps- of zelfstandige activiteit wordt gevestigd op het adres van de woning.

3.2.1. Beroeps- en handelsactiviteiten in eigen woningen

In woningen die eigendom zijn van de woonmaatschappij is **een beperkte beroepsactiviteit** toegestaan, zolang:

- de woonfunctie behouden blijft;
- er geen bestemmingswijziging van ruimtes gebeurt;

- er geen verbouwingen of ingrepen worden uitgevoerd;
- er geen hinder of overlast is;
- de huur niet wordt ingebracht als beroepskost. Doet de huurder dit toch, dan zijn alle financiële en fiscale gevolgen volledig voor de huurder;
- het niet gaat om de uitbating van een handelsvennootschap.

De huurder moet de woonmaatschappij **informer** over de beroepsactiviteit. Je hoeft geen toestemming te vragen of krijgen zolang:

- er geen wijzigingen gebeuren aan de indeling of functie van de woning;
- er geen verbouwingen plaatsvinden.

Toestemming van de woonmaatschappij is verplicht:

- als een ruimte een andere functie krijgt (bijvoorbeeld slaapkamer → praktijkruimte);
- bij verbouwingen of andere ingrepen aan de woning;
- als een vergunning of melding vereist is.

De uitbating van een handelsvennootschap in een sociale huurwoning is niet toegestaan, ongeacht of dit volledig of gedeeltelijk gebeurt.

3.2.2. Beroeps- en handelsactiviteiten in ingehuurde woningen

In ingehuurde woningen is het **uitoefenen van elke beroepsactiviteit en het vestigen van een handelsvennootschap verboden**. Dit geldt ook wanneer er geen verbouwingen of hinder zijn.

3.3. Taal- en werkverplichting

Het is onze plicht om je te informeren dat:

- je **Nederlands moet leren tot minstens niveau A2** (basistaalvaardigheid). Dit is geen voorwaarde vóór het huren, maar een verplichting tijdens de huur.
- je als werkzoekende **ingeschreven** moet zijn **bij VDAB** als je als sociale huurder arbeidsgeschikt bent én geen werk hebt

Deze verplichtingen komen uit de sociale huurwetgeving

4. BRIEVEN VAN WOONSTROOM

Lees onze brieven altijd volledig en aandachtig.

Je moet de gevraagde stappen uitvoeren **binnen de aangegeven termijn**.

Begrijp je de brief niet? Heb je moeite met lezen? Contacteer ons of gebruik een voorleesapp zoals 'Lees Simpel'.

5. HUISBEZOEKEN

Woonstroom mag een huisbezoek uitvoeren om:

- te bekijken of het goed met je gaat
- te controleren of de woning goed onderhouden wordt
- problemen samen te bespreken

Je krijgt hiervoor altijd op voorhand een afspraak.

Ben je niet thuis en verwittig je niet? Dan rekenen we een **extra kost van 25 euro** aan voor een nutteloze verplaatsing en plannen we een nieuwe afspraak.

Bij herhaald weigeren kan dit worden beschouwd als **belemmeren van toezicht**, zoals bepaald in het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit kan gevolgen hebben voor je huurcontract.

6. WONING OP MAAT & ONDERBEZETTING

Woonstroom verhuurt woningen die passen bij je gezin.

6.1. Rationele bezetting

We houden rekening met:

- je **daadwerkelijke gezinssamenstelling**,
- iedereen die **minstens 8 dagen per maand** aanwezig is,
- kinderen in **co-ouderschap of omgangsrecht** (die tellen altijd mee)

6.2. Onderbezetting: nieuwe wettelijke regels

Een woning is onderbezet als:

aantal slaapkamers – aantal bewoners = groter dan 1

Voorbeelden

- Alleenstaande in 3 slpk → onderbezet
- Koppel in 3 slpk → onderbezet
- Koppel + 1 kind in 4 slpk → onderbezet

Aanbod bij onderbezetting

Woon je onderbezet? Dan moet je je inschrijven voor een kleinere woning. Wij helpen je hierbij.

Wij bieden je een passende woning:

- Voor contracten afgesloten voor 1 maart 2017: eerste aanbod binnen de 5 km, tweede aanbod binnen de 15 km.
- Voor contracten afgesloten na 1 maart 2017: binnen 15 km, of in dezelfde gemeente.

Weigering van aanbod en gevolgen

Volgens VCW/BVCW:

- Bij contract onbepaalde duur (contract voor 1 maart 2017):
Je betaalt een onderbezettingsvergoeding. Deze bedraagt 15% van reële huurprijs.
Dit is minimaal €39 (2026) per slaapkamer die er te veel is.
- Bij 9-jarige contracten (contract na 1 maart 2017)
→ 2 ongegronde weigeringen = geen verlenging. Woonstroom zegt je huurovereenkomst op.

7. HUURPRIJS EN WIJZIGINGEN

We berekenen je huurprijs op basis van:

- je referentie-inkomen (het recentst gekende aanslagbiljet)
- je gezinssituatie
- de marktwaarde van de woning
- de energiecorrectie

Lever alle bewijsstukken tijdig in wanneer je inkomen of gezin verandert.

Je betaalt elke maand met de **gestructureerde mededeling** vermeld op de berekeningsnota.

Wanneer kan de huurprijs wijzigen?

- Je inkomen daalt met meer dan 20% na een periode van minstens drie maanden
- Een gezinslid vertrekt, overlijdt of gaat met pensioen
- Een persoon komt bij jou wonen (zie punt 8)

Je bent verplicht om alle nodige bewijsstukken tijdig aan te leveren.

8. BIJWONING

Bijwoning betekent dat iemand bij jou komt wonen. Je moet dit altijd vooraf schriftelijk aanvragen bij de woonmaatschappij.

Sommige bijwoners moeten voldoen aan **toelatingsvoorwaarden**. Het gaat om volgende voorwaarden:

- 1) Leeftijd
- 2) Het inkomen mag niet te hoog zijn
- 3) Middelenstoets
- 4) Eigendomsvoorwaarde
- 5) Inschrijving in het bevolkings-of vreemdelingenregister

Meer informatie over de toelatingsvoorwaarden vind je op: [Kom ik in aanmerking? – Woonstroom](#))

Wie moet aan de voorwaarden voldoen?

- **Wettelijke samenwoner / echtgenoot**
→ moet **vanaf de start van de bijwoning** samen met jou voldoen
- **Feitelijke partner**
→ mag komen inwonen zonder meteen te voldoen, maar moet **na 1 jaar** samenwonen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

Andere personen (bv. meerderjarige kinderen)

→ hoeven niet te voldoen, **maar** bijwoning mag niet leiden tot:

- Onderbezetting van de woning;
- Een onaangepaste woning.

Duurzaam verblijf = meetellen

Vanaf een persoon minstens **8 dagen per maand** in de woning verblijft wordt de persoon als een bijwoner beschouwd die meetelt voor het gezin.

Ook in dit geval moet de woonmaatschappij hiervan op de hoogte worden gebracht.

8.1. Verplichte aanvraag

Je moet **altijd vooraf en schriftelijk** toestemming vragen of er iemand mag komen bijwonen.

De Raad van Bestuur beslist over de aanvraag.

8.2. Inkomens

Het inkomen van de bijwoner telt mee voor de huurprijs, behalve bij:

- minderjarige kinderen
- meerderjarige kinderen die (onafgebroken) nog ten laste zijn
- tijdelijk verblijf (maximum 6 maanden, na 6 maanden telt je inkomen mee voor de berekening van de huurprijs).

8.3. Fraude

Niet melden van bijwoning is **fraude**.

De huurprijs wordt met terugwerkende kracht herberekend, en Woonstroom verwittigt Inspectie Wonen.

9. JE HUUR BETALEN

Betaal tussen **de 1e en de 10e** van elke maand.

Gebruik een doorlopende opdracht en de juiste gestructureerde mededeling.

Heb je betalingsproblemen? Meld dit meteen. We bekijken een afbetalingsplan.

Betaal je **2 maanden niet**? Dan gaat je dossier naar een advocaat. Dit brengt extra kosten mee.

10. BRANDVERZEKERING

Woonstroom verzekert het gebouw. Je betaalt hiervoor een vaste bijdrage via de huurlasten (**€2,27 per maand** in 2026).

Wat is verzekerd?

- **Schade aan het gebouw** (afstand van verhaal)
- **Schade aan burelen** (burgerlijke aansprakelijkheid)

Wat is niet verzekerd:

- je inboedel
- verbeteringen die je zelf aanbracht (schilderwerken)

Je moet hiervoor zelf een **inboedelverzekering** afsluiten.

11. GOED ONDERHOUD VAN JE WONING

Je bent verplicht je woning te onderhouden als een **voorzichtig en redelijk persoon**, een goede huisvader.

Voorbeelden van wat verwacht wordt:

- wekelijks schoonmaken
- enkel toiletpapier in het toilet. Geen vochtige doekjes, etensresten, pampers, aarde, ...
- dagelijks verluchten/ventileren
- verwarmen tijdens koude periodes om schimmelvorming te voorkomen
- tuin onderhouden: ordelijk en netjes, hagen en struiken tijdig snoeien (tot max.1m80)
- geen nieuwe bomen planten
- geen etensresten in tuinen, terrassen of daken. Dit trekt ongedierte aan.
- controleputjes riolering reinigen
- dampkap reinigen en onderhouden
- reinig ramen en eventueel rolluiken
- huisdieren enkel met schriftelijke toestemming

Bij schade door nalatigheid betaal jij de kosten.

12. HERSTELLINGEN EN WERKEN

Defecten moet je onmiddellijk melden. Dit om verdere gevolgschade aan de woning te voorkomen.

Twijfel je wie de herstelling moet uitvoeren? Volg de regels uit het "Ziezo"-boekje.

Toegang geven is verplicht: Je moet onze hersteldienst toegang geven op het afgesproken moment. Indien zij voor een gesloten deur staan, worden kosten aangerekend.

Je mag geen veranderingswerken uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Woonstroom.

Grote werken zonder toestemming mogen wij op jouw kosten laten herstellen naar de oorspronkelijke staat.

Voor volgende **kleine werken** hoef je geen toestemming te vragen:

- gordijnrails;
- lampen ophangen of vervangen;
- schilderen van bezette muren in lichte kleuren;
- onderhoudswerken zoals het vervangen van dampkapfilter.

13. WAT IS VERBODEN?

Volgende zaken zijn verboden (**niet-limitatieve lijst**):

- structurele aanpassingen of veranderingswerken zonder toestemming
- roken in gemeenschappelijke delen
- roken binnen kunnen we niet verbieden, maar denk eraan dat dit nicotine-aanslag veroorzaakt. De kosten voor deze schade kunnen hoog oplopen en rekenen we door aan de huurder.
- schilderen van muren met donkere verf. Enkel lichte en pastelkleuren zijn toegestaan.
- behangen van muren
- stickers kleven op (binnen)deuren
- schilderen van radiatoren, lichtschakelaars, stopcontacten
- schilderen van keuken- of badkamermeubels
- schilderen van bakstenen
- vast tapijt, laminaat of vloerbekleding op de trap
- boren in gevels
- schotelantennes of antennes plaatsen
- matten uitkloppen op balkons of aan ramen
- het ophangen van (o.a. donsdekens) aan balustrades of door vensters
- afval/olie gooien in toilet, afvoerputjes of gootsteen
- afval in tuin, terras of kelder. Tenzij in de daar voor voorziene en afgesloten afvalcontainers van Ivarem.
- bakstenen schilderen
- kelders gebruiken als woon- of slaapkamer
- goederen plaatsen in gemeenschappelijke gangen, trappenhallen of op staanplaatsen
- garages uitsluitend gebruiken als opslagplaats

14. EXTRA REGELS VOOR APPARTEMENTEN

- **Lawaai** - Geen overlast tussen 22u en 7u.
Vermijd luide muziek, dichtslaande deuren, verschuiven van meubels, nachtelijk douchen etc.
- **Hou gemeenschappelijke gangen en traphallen altijd vrij.**

- Gebruik enkel toegelaten **naamplaatjes** op de bel en brievenbus. Heb je er geen? Vraag dit aan via sociaal@woonstroom.be
- **Liften:**
 - Gebruik liften niet voor het verhuizen van meubels of grote en zware materialen/meubels.
 - Laat de lift niet gebruiken door kinderen onder de 12 jaar zonder toezicht van een volwassene.
- Rook niet in gemeenschappelijke delen.
- Staanplaatsen gebruik je enkel voor een wagen.

15. HUISDIEREN

We vragen het ons te **melden** als je huisdieren zou houden.

Huisdieren zijn toegelaten, tenzij deze zorgen voor

- aantoonbare hinder (lawaai of geuroverlast)
- schade (in of rond de woning)
- gevaarlijke situaties

In die gevallen kunnen we **beperkingen** opleggen.

Bij extreme en aanhoudende overlast kunnen we de huurovereenkomst beëindigen.

16. OPZEG DOOR WOONSTROOM

Woonstroom kan de huur opzeggen bij:

- ernstige of herhaalde nalatigheid of tekortkomingen in onderhoud
- blijvende huurachterstal
- ernstige burenhinder
- weigeren van twee passende voorstellen bij renovatie
- domiciliefraude

Dit gebeurt altijd **schriftelijk en gemotiveerd**, volgens het Vlaams Woninghuurdecreet.

17. RENOVATIE EN HERHUISVESTING

Bij renovatie of vervangingsbouw heeft Woonstroom een herhuisvestingsplicht. Dit kan tijdelijk of definitief zijn. We kunnen we je tijdelijk herhuisvesten:

- in een andere woning
- in een mobiele woonunit
- bij een andere sociale verhuurder
- op de private markt

De huurprijs tijdens de tijdelijke herhuisvesting mag niet hoger zijn dan je oorspronkelijke huur.

Na de werken kan je terugkeren naar de wijk of je oorspronkelijke woning als je deze rationeel kan bezetten.

Kan je ze niet rationeel bezetten? Dan zoeken we een andere passende woning. Weiger je 2 keer zonder geldige reden? Dan kan Woonstroom de huurovereenkomst opzeggen.

18. EINDE VAN DE HUUR

Wil je je huur opzeggen? Dit kan via brief of e-mail (aangetekend is aanbevolen). Weet je niet hoe je hieraan begint? Op onze website kan je een formulier terugvinden.

Vervolgens doorlopen we volgende stappen

- We plannen een voorcontrole en daarna een plaatsbeschrijving.
- Je herstelt alle schade vóór de einddatum die je krijgt.
- Je geeft **alle** sleutels terug.
- Schade wordt verrekend via de waarborg. Indien het bedrag van de waarborg ontoereikend is zal Woonstroom een bijkomende onkostennota opmaken.
- Bij zware schade kan een bezettingsvergoeding worden aangerekend.