

WONEN

HOE MOET JE GOEDE HUISVESTING REGELEN?

Als je als seizoenarbeider in Wuustwezel komt werken, dan betekent dat ook dat je een woning nodig hebt. Als de land- of tuinbouwer zelf geen huisvesting voorziet, dan kan je ook op eigen initiatief een woning huren. Door de korte duur van je verblijf als seizoenarbeider is dat niet altijd even makkelijk. Vaak vind je via je eigen contacten of via de tuinbouwer een woonst. Let wel op de kwaliteit.

WAT IS GOEDE HUISVESTING? VOORWAARDEN EN KWALITEITSEISEN

Als huurder sluit je met de eigenaar van een woning een huurovereenkomst waarin de rechten en plichten van beiden vermeld staan. Hou er rekening mee dat, wanneer je een huurovereenkomst tekent, de woning aan de voorwaarden qua veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid voldoet. In Vlaanderen bestaan er duidelijke regels en normen rond de kwaliteit van tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Hieronder vind je een opsomming van de belangrijkste punten. Als aan één van de kwaliteitseisen niet voldaan wordt, dan mag de woning niet verhuurd worden.

Oppervlaktenormen en hoogtenormen

- Minimaal 1 wastafel per zes personen. Als de wastafel op de kamer staat, moet elke kamer haar wastafel hebben.
- Minimaal 1 gemeenschappelijk bad of douche per 10 bewoners.
- 1 gemeenschappelijk WC per 6 bewoners.
- Gemeenschappelijke keuken van minstens 1,5 m² per persoon.
- De kamers moeten minimaal 220 cm hoog zijn. Bij kamers onder een hellend dak wordt enkel de oppervlakte meegeteld vanaf 180 cm hoogte (op voorwaarde dat de hoogte tot minstens 220 cm gaat).
- De oppervlakte van een kamer of slaapruijnte moet voor seizoenarbeiders minstens 8 m² per persoon bedragen.
- Kamer en de gemeenschappelijke ruimte moeten samen minstens 18 m² meten als de kamer wordt bewoond door één persoon. Voor elke bijkomende persoon moet bij deze totale oppervlakte 10 m² worden bijgeteld.

Kwaliteit

- Het dak, de buitenmuren, de dragende binnenmuren en de draagvloeren zijn voldoende stevig en stabiel.
- De technische installaties (elektriciteits- en de gas- of stookolie-installatie) zijn voldoende veilig.
- Er mag geen risico zijn op CO-vergiftiging.
- De bad-, keuken- en toiletfunctie(s) zijn vakkundig geïnstalleerd en functioneren naar behoren.
- Er mag geen vochtschade zijn.
- De ramen en deuren zijn in goede staat en vertonen geen houtrot, corrosie of andere gebreken.

- De wanden en vloeren zijn naar behoren afgewerkt.
- De woning is veilig toegankelijk.
- De woning kan voldoende verlicht en verlucht worden.

WELKE RECHTEN EN PLICHTEN HEB JE ALS HUURDER?

Met de ondertekening van de huurovereenkomst zetten beide partijen een stap die ze niet zomaar ongedaan kunnen maken.

De verhuurder moet de woning in een goede staat van onderhoud afleveren en moet de huurder de nodige privacy gunnen (Zie ook 'Wat is goede huisvesting?').

De huurder moet de woning goed onderhouden en tijdig de (maandelijkse) huur betalen. Je moet ook een aantal huisregels respecteren.

OPLETTEN VOOR KOPPELBAZEN!

Als seizoenarbeider kan je best op je hoede zijn voor mensen die voor jou arbeid, transport en/of huisvesting regelen. Wanneer zij hier extra's ('commissiegeld') voor vragen bovenop de huur en/of loon, dan kan het gaan om zogenaamde 'koppelbazen'. Zij profiteren van jouw arbeid! Heb je wantoestanden ervaren, contacteer dan zeker de politie. Dat kan ook anoniem.

RESPECTEER JE MEDEBEWONERS EN JE BUREN

Je leeft waarschijnlijk niet alleen in je tijdelijke woning. Daarom is het belangrijk om een aantal afspraken te respecteren:

- Na 22 uur is het stil.
- Laat de gemeenschappelijke ruimtes proper achter.
- Veroorzaak geen overlast in en om het huis.
- Sorteert je afval (zie verder).

Mogelijk gelden er in jouw woning nog extra regels. Die respecteren maakt het samenleven voor iedereen aangenamer.

NUTTIGE ADRESSEN:

Heb je vragen of klachten, dan kan je terecht bij:

- **Sociale dienst OCMW**
Bredabaan 735, 2990 Wuustwezel
socialedienst@Wuustwezel.be, +32 3 340 16 01
- **Woonloket gemeente Wuustwezel**
Nick Schrijvers, Gemeentepark 1, 2990 Wuustwezel
woonloket@wuustwezel.be, + 32 3 690 46 13
- **De Huurdersbond (jaarlijks lidmaatschap van 20€)**
Kantoor Antwerpen – Huurdersbond Antwerpen
Langstraat 102, 2140 Borgerhout
antwerpen.huurdersbond@gmail.com, +32 3 22 27 42

ANDERE NUTTIGE ADRESSEN BIJ VRAGEN ROND WONEN

➤ **Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie, steunpunt Turnhout**

Otterstraat 116, 2300 Turnhout

+32 14 63 31 91

➤ **IGEAN - Wonen**

wonen@igean.be

+32 491 71 91 31

➤ **Politiezone Grens**

Bredabaan 382, 2990 Wuustwezel

++32 3 669 96 11

info@pzgrens.be

RESIDENCE

HOW TO ARRANGE GOOD HOUSING?

If you come to work as a seasonal worker in Wuustwezel, it also means that you need a home. If the farmer or horticulturalist does not provide housing himself, you can also rent a property on your own initiative. Because of the short duration of your stay as a seasonal worker, this is not always easy. Often you can find a home through your own contacts or through the horticulturalist. Pay attention to the quality.

WHAT IS GOOD HOUSING? CONDITIONS AND QUALITY REQUIREMENTS

As a tenant, you enter with the owner of a property into a rental agreement in which the rights and obligations of both are listed. Please note that when you sign a lease, the property meets the conditions in terms of safety, health and habitability. In Flanders there are clear rules and standards around the quality of temporary accommodation for seasonal workers. Below you will find a list of the most important points. If one of the quality requirements is not met, the property may not be rented out.

Surface standards and height standards

- At least 1 sink per six people. If the sink is in the bedroom, every bedroom must have its sink.
- At least 1 common bath or shower per 10 residents.
- 1 common toilet per 6 inhabitants.
- common kitchen of at least 1.5 m² per person.
- The rooms must be at least 220 cm high. For rooms under a sloping roof, only the surface area from 180 cm height is counted (provided that the height goes up to at least 220 cm).
- The area of a room or sleeping room must amount to at least 8 m² per person for seasonal workers.
- Room and common area must measure at least 18 m² if the room is occupied by one person. For each additional person, 10 m² should be added to this total area.

Quality

- The roof, the exterior walls, the supporting interior walls and the support floors are sufficiently sturdy and stable.
- The technical installations (electricity and gas or fuel oil installations) are sufficiently safe.
- There should be no risk of CO poisoning.
- The bath, kitchen and toilet function(s) are professionally installed and function properly.
- There should be no moisture damage.
- The windows and doors are in good condition and show no wood rot, corrosion or other defects.
- The walls and floors are properly finished.
- The house is safely accessible.
- The house can be adequately illuminated and ventilated.

WHAT RIGHTS AND OBLIGATIONS DO YOU HAVE AS A TENANT?

With the signing of the lease, both parties take a step that they cannot simply undo.

The landlord must deliver the property in a good condition and must give the tenant the necessary privacy (See also 'What is good housing?').

The tenant must maintain the property well and pay the (monthly) rent in due time. You also need to respect some house rules.

PAY ATTENTION TO GANGMASTERS!

As a seasonal worker, it is best to be wary of people who arrange work, transport and/or housing for you. When they ask for extras ('commission money') on top of the rent and/or wages, they can be so-called 'gangmasters'. They benefit from your labour! If you have experienced any wrongdoing, please contact the police. This can also be done anonymously.

RESPECT YOUR FELLOW RESIDENTS AND YOUR NEIGHBOURS

You probably do not live alone in your temporary home. Therefore, it is important to respect a number of agreements:

- After 22 hours it is quiet.
- Leave the common areas clean.
- Do not cause any disturbance in and around the house.
- Sort your waste (see below).

There may be additional rules in your home. Respecting them makes living together more pleasant for everyone.

USEFUL ADDRESSES:

If you have questions or complaints, you can contact:

- **Sociale dienst (Social service) OCMW**
Bredabaan 735, 2990 Wuustwezel
socialedienst@Wuustwezel.be, +32 3 340 16 01
- **Woonloket gemeente (Home counter municipality) Wuustwezel**
Nick Schrijvers, Gemeentepark 1, 2990 Wuustwezel
woonloket@wuustwezel.be, + 32 3 690 46 13
- **The Tenants' Association (annual membership of 20€)**
Office Antwerpen – Huurdersbond Antwerpen
Langstraat 102, 2140 Borgerhout
antwerpen.huurdersbond@gmail.com, +32 3 22 27 42

OTHER USEFUL ADDRESSES FOR QUESTIONS ABOUT LIVING

- **Samenlevingsopbouw (Community development) Antwerp province, support centre Turnhout**
Otterstraat 116, 2300 Turnhout
+32 14 63 31 91

➤ **IGEAN – Housing policy**

wonen@igean.be

+32 491 71 91 31

➤ **Police Grens (Wuustwezel)**

Bredabaan 382, 2990 Wuustwezel

++32 3 669 96 11

info@pzgrens.be

LOCUIȚĂ

CUM AR TREBUI SĂ ARANJAȚI O LOCUIȚĂ BUNĂ?

Dacă veniți să lucrați în Wuustwezel ca lucrător sezonier, înseamnă că aveți nevoie și de o locuință. Dacă fermierul sau horticultorul nu asigură el însuși locuințe, puteți închiria și o locuință din proprie inițiativă. Datorită perioadei scurte de ședere ca lucrător sezonier, acest lucru nu este întotdeauna ușor. Găsiți adesea un loc unde să locuiți prin propriile contacte sau prin horticultor. Acordați atenție calității.

CE ESTE LOCUIȚA BUNĂ? CONDIȚII ȘI CERINȚE PRIVIND CALITATEA

În calitate de chiriaș, încheiați un contract de închiriere cu proprietarul unei locuințe în care sunt menționate drepturile și obligațiile ambelor. Rețineți că atunci când semnați un contract de închiriere, locuința îndeplinește condițiile în materie de siguranță, sănătate și locuință. În Flandra există reguli și standarde clare cu privire la calitatea locuințelor temporare pentru lucrătorii sezonieri. Mai jos veți găsi un rezumat al celor mai importante aspecte. Dacă una dintre cerințele de calitate nu este îndeplinită, locuința nu poate fi închiriată.

Standarde de suprafață și standarde de înălțime

- Cel puțin 1 chiuvetă la șase persoane. Dacă chiuveta este în cameră, fiecare cameră ar trebui să aibă chiuvetă.
- Cel puțin 1 baie comună sau duș la 10 locatari.
- 1 toaletă comună pentru 6 locatari.
- Bucătărie comună de cel puțin 1,5 m² de persoană.
- Camerele trebuie să aibă o înălțime de cel puțin 220 cm. Pentru camere sub acoperiș înclinat, se calculează numai suprafața de la o înălțime de 180 cm (cu condiția ca înălțimea să fie de cel puțin 220 cm).
- Suprafața unei camere sau a unei zone de dormit trebuie să fie de cel puțin 8 m² de persoană pentru lucrătorii sezonieri.
- Camera și zona comună trebuie să măsoare cel puțin 18 m² dacă camera este ocupată de o persoană. Pentru fiecare persoană suplimentară, trebuie adăugați 10 m² la această suprafață totală.

Calitate

- Acoperișul, pereții exteriori, pereții interiori portanți și podelele portante sunt suficient de rezistente și stabile.
- Instalațiile tehnice (instalația de electricitate și gaz sau păcură) sunt suficient de sigure.
- Nu trebuie să existe riscul de intoxicație cu CO.
- Instalațiile de baie, bucătărie și toaletă au fost instalate profesional și funcționează corect.
- Nu trebuie să existe daune cauzate de umezeală.
- Ferestrele și ușile sunt în stare bună și nu prezintă putregai de lemn, coroziune sau alte defecte.
- Pereții și podelele sunt finisate corespunzător.

- Locuința este accesibilă în siguranță.
- Locuința poate fi suficient iluminată și aerisită.

CE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII AVEȚI CA CHIRIAȘ?

Odată cu semnarea contractului de închiriere, ambele părți fac un pas pe care nu îl pot anula pur și simplu.

Proprietarul trebuie să livreze casa într-o stare bună de reparație și trebuie să ofere chiriașului intimitatea necesară (A se vedea și „Ce este locuința bună?”).

Locatarul trebuie să întrețină bine casa și să plătească chiria (lunar) la timp. De asemenea, trebuie să respectați o serie de reguli interne.

ATENȚIE LA SUBCONTRACTANȚI!

În calitate de lucrător sezonier, cel mai bine este să fii prudent față de persoanele care organizează pentru tine munca, transportul și/sau locuința. În cazul în care solicita unele plăți („comision”) pentru aceasta în plus față de chirie și/sau salarii, pot fi așa-numiții „subcontractanți”. Ei profită de munca dvs.! Dacă ați suferit abuzuri, asigurați-vă că contactați poliția. Acest lucru se poate face și anonim.

RESPECTAȚI-VĂ CO-LOCATARI ȘI VECINII

Probabil că nu locuiți singur în locuința dvs. temporară. De aceea este important să respectați o serie de acorduri:

- După ora 22 este program de liniște.
- Lăsați zonele comune curate.
- Nu provocați nicio problemă în casă și în jurul acesteia.
- Sortați-vă deșeurile (vezi mai jos).

Este posibil să existe reguli suplimentare în locuința dvs. Respectarea lor face ca traiul în comun să fie mai plăcut pentru toată lumea.

ADRESE UTILE:

Dacă aveți întrebări sau reclamații, puteți contacta:

- **Serviciul social OCMW**
Bredabaan 735, 2990 Wuustwezel
socialedienst@Wuustwezel.be, +32 3 340 16 01
- **Serviciul Locuințe municipiul Wuustwezel**
Nick Schrijvers, Gemeentepark 1, 2990 Wuustwezel
woonloket@wuustwezel.be, + 32 3 690 46 13
- **Asociația chiriașilor (contribuție anuală afiliere 20€)**
Biroul Antwerpen – Huurdersbond Antwerpen
Langstraat 102, 2140 Borgerhout
antwerpen.huurdersbond@gmail.com, +32 3 22 27 42

ALTE ADRESE UTILE PENTRU ÎNTREBĂRI DESPRE LOCUINȚE

➤ **Samenlevingsopbouw provincia Anvers, centru de sprijin Turnhout**

Otterstraat 116, 2300 Turnhout

+32 14 63 31 91

➤ **IGEAN - Politica privind locuințele**

wonen@igean.be

+32 491 71 91 31

➤ **Poliția Grens (Wuustwezel)**

Bredabaan 382, 2990 Wuustwezel

++32 3 669 96 11

info@pzgrens.be