



De Zonnige Woonst cvba

Rozenhoed 1 · 9220 Hamme
052-470 471
info@dezonnigewoonst.be
www.dezonnigewoonst.be

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

In toepassing van artikel 37 van de huurovereenkomst:

1. Onderhoud en herstellingen: algemeen
2. Onderhoud waterverwarmer en centrale verwarmingsinstallatie
3. Verwarming met hout, kolen of gas
4. Ontpofbare producten – gasflessen
5. Onderhoud en herstellingen van sanitaire toestellen
6. Preventie CO-vergiftiging
7. Preventie vochtproblemen
8. Rookmelders
9. Ruimen van de septische put
10. Inrichting van de woning
11. Nutsleidingen
12. Telefoon- en internetaansluiting
13. Elektrische toestellen
14. Sleutels
15. Huisdieren
16. Schotelantenne
17. Reclame – uithangborden – aanplakbrieven
18. Tuinhuisje, veranda en bijgebouwen
19. Garageoprit, autostaanplaatsen, carports, fietsenberging en voetpaden
20. Garages
21. Onderhoud tuin, voortuin en beplanting openbaar domein
22. Nachtlawaai en burenoverlast
23. Huisvuilophaling
24. Procedure huurachterstal
25. Klachten
26. Afwijkende afspraken

Bijkomend voor bewoners van appartementsgebouwen:

27. Onderhoud en gebruik van gemeenschappelijke delen
28. Rookverbod
29. Liften

30. Omgangsvorm
31. Lawaai

Bijkomend voor huurders van volkstuinen:

32. Gemeenschappelijke voorzieningen
33. Inrichting en beplanting gehuurd perceel

Deze afsprakenlijst is geen limitatieve opsomming. Dit wil zeggen dat deze lijst niet over elk onderwerp afspraken bevat. Daarom kan het bestuur te allen tijde deze afsprakenlijst aanvullen of wijzigen. U kan de meest recente versie steeds downloaden via www.dezonnigewoonst.be of op eenvoudig verzoek verkrijgen.

1. Onderhoud en herstellingen: algemeen

De Zonnige Woonst draagt enkel de kosten van grote herstellingen zoals bepaald in de wetgeving. Wanneer blijkt dat zo'n herstelling veroorzaakt werd door de huurder, zal De Zonnige Woonst de herstelling op kosten van de huurder laten uitvoeren.

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de huurder en dienen vakkundig uitgevoerd te worden.

De ZieZo-brochure, opgesteld door de provincie Oost-Vlaanderen, bevat een handig overzicht van herstellingstaken en hun verantwoordelijke (De Zonnige Woonst of u als huurder). De wetgeving is doorslaggevend bij onduidelijkheid in de ZieZo-brochure.

Als de huurder zelf aanpassingen aan of in de woning wenst uit te voeren, worden deze schriftelijk aangevraagd aan De Zonnige Woonst. Pas na goedkeuring mag de huurder het gevraagde uitvoeren.

Bij einde huur van een woning brengt een medewerker van De Zonnige Woonst een maand vooraf een plaatsbezoek aan de woning, de voorcontrole. Op dat moment licht de medewerker toe in welke staat de woning dient te worden achtergelaten en kan de huurder vragen stellen. Wanneer de huurder de aangehaalde problemen tegen de overdracht van de sleutels niet zelf in orde brengt, hanteert De Zonnige Woonst een aantal standaardtarieven om het herstel uit te voeren. Deze bedragen worden ingehouden van de waarborg. Deze standaardtarieven voor kleine, veel voorkomende herstellingen worden meegedeeld bij de voorcontrole. Bij onredelijkheid heeft De Zonnige Woonst steeds het recht om van de vastgelegde bedragen af te wijken en de kosten in eer en geweten te schatten of de reële factuur af te wachten.

2. Onderhoud waterverwarmer en centrale verwarmingsinstallatie

De Zonnige Woonst heeft een onderhoudscontract afgesloten met een gespecialiseerde firma die tweejaarlijks een grondige controle en onderhoud uitvoert. De huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage via de huurlasten. Indien een herstelling vereist is, contacteert de huurder het secretariaat van De Zonnige Woonst.

Als de huurder op eigen initiatief en zonder kennisgeving aan De Zonnige Woonst toch een derde inschakelt voor het herstel moet hij integraal de kosten betalen en is hij bovendien verantwoordelijk voor het uitgevoerde werk.

De huurder draagt zelf de zorg voor het behoud van de goede werking van de toestellen en installaties door de radiatoren jaarlijks te ontluichten en de druk van de verwarmingsinstallatie

regelmatig te controleren en indien nodig bij te stellen. De Zonnige Woonst stelt op vraag een korte handleiding ter beschikking.

3. Verwarming met hout, kolen of gas

Als er nog geen centrale verwarming aanwezig is in de woning, is verwarming met een gaskachel toegestaan. De aankoop van een gaskachel is steeds ten laste van de huurder. De Zonnige Woonst is op geen enkel moment verantwoordelijk voor de werking ervan. De huurder zorgt zelf voor een wettelijk verplichte controle en houdt hiervan een attest ter beschikking.

Het is strikt verboden uw woning te verwarmen op een andere manier dan met centrale verwarming of met een gaskachel.

4. Ontpofbare producten - gasflessen

Het is ten strengste verboden gasflessen en/of andere ontpofbare producten te gebruiken in de woningen, appartementen of aanhorigheden.

5. Onderhoud en herstellingen van sanitaire toestellen

De huurder is zelf verantwoordelijk voor onderhoud en herstel van kranen, sifons en de toiletten.

6. Preventie CO-vergiftiging

Het is verboden de verluchttingsroosters te sluiten.

7. Preventie vochtproblemen

De huurder moet zijn woning regelmatig verluchten en voldoende verwarmen om vochtproblemen die kunnen leiden tot schimmel, te vermijden.

8. Rookmelders

De Zonnige Woonst zorgt voor plaatsing en onderhoud van rookmelders in haar woningen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de jaarlijkse controle van de goede werking van de aanwezige rookmelders in zijn woning door de centrale knop van het toestel in te drukken. Het lampje zal flikkeren en het alarm zal afgaan. Beiden stoppen weer vanzelf.

De huurder dekt de rookmelders niet af, verwijdert ze niet of schakelt ze niet zelf uit en zorgt bij schilderwerken voor afscherming zodat ze niet mee geverfd worden.

Bij problemen met de rookmelders, neemt de huurder contact op met De Zonnige Woonst.

9. Ruimen van de septische put

Alle toezicht- en onderzoekputjes die deel uitmaken van het rioleringsstelsel moeten door de huurder regelmatig gecontroleerd en indien nodig ook gereinigd worden. De huurder is zelf verantwoordelijk voor eventuele verstoppingen.

Huurders van eengezinswoningen met een individuele septische put staan zelf in voor de lediging van de septische put wanneer nodig. Bij het verlaten van de woning zal de huurder de septische put laten ledigen en De Zonnige Woonst hiervan een attest voorleggen. Zo niet zal De Zonnige Woonst op eigen initiatief dit werk te laten uitvoeren. De kosten zullen dan in mindering gebracht worden van de terug te betalen waarborg.

Bij woningen met een gemeenschappelijke septische put organiseert De Zonnige Woonst de regelmatige lediging. De kosten worden verrekend in de huurlasten. Wanneer blijkt dat de lediging noodzakelijk was omwille van een verstopping, zal De Zonnige Woonst de kosten volledig doorrekenen aan de betrokken huurder.

Het is verboden olie, vet, vloeistoffen of materialen en voorwerpen niet bestemd voor de riolering door te spoelen in de spoelbak of toilet.

10. Inrichting van de woning

10.1 Schilderen en behangen

De huurder mag plafond en muren behangen of schilderen naar eigen wens, enkel het gebruik van behang in glasweefsel (tasso) of platen in piepschuim (isomo) zijn verboden. De huurder zorgt bij schilderwerken dat lichtschakelaars, stopcontacten, radiatoren en rookmelders goed zijn afgeschermd zodat ze niet mee geschilderd worden.

Geverniste trappen, aluminium of kunststof ramen en deuren, dorpels, vensterbanken en tabletten mogen niet geschilderd worden.

De huurder mag geen bekleding aanbrengen die de bezetting van de muren beschadigt.

10.2 Ophangen van gordijnen, verlichting en wanddecoratie

De huurder mag wand- en plafonddecoratie aanbrengen met haakjes, nagels of duimspijkers. In deuren, ramen en vensterbanken mag de huurder echter geen gaten maken.

Gordijnen kunnen aangebracht worden op de daarvoor voorziene plaatsen.

De wachtdraden in de plafonds voor verlichting mogen niet worden ingekort.

De huurder mag geen verlaagd plafond plaatsen.

In het schrijnwerk (hout of PVC) van de vensters en deuren mogen geen gaten worden gemaakt.

10.3 Vloerbekleding

Het is verboden de vloeren en trap te bekleden met gelijmde tegels of vasttapijt. De huurder mag zelf geen nieuwe vloerbekleding aanbrengen zonder schriftelijke toestemming van De Zonnige Woonst.

Het inkorten van deuren is strikt verboden.

Overtredingen zullen aanleiding geven tot evenredige inhouding op de waarborg.

11. Nutsleidingen

Alle nutsaansluitpunten zijn aanwezig. Bij de verhuring dient de huurder zelf de aansluiting van aardgas, elektriciteit, tv en andere nutsleidingen te regelen met de nutsleverancier. Bij tijdelijke afwezigheid dienen vooraf alle leidingen voor water, gas en elektriciteit dichtgedraaid te worden.

12. Telefoon- en internetaansluiting

De huurder dient zelf de aanvraag te richten aan een leverancier naar keuze.

Alle schade veroorzaakt bij het plaatsen valt ten laste van de huurder. Indien bepaalde werken nodig zijn voor het plaatsen of herstellen van de aansluiting (bv. graven van sleuven voor de nodige bekabeling) is dat ten laste van de huurder.

13. Elektrische toestellen

Elektrische toestellen in de keuken zijn eigendom van de huurder. De huurder staat zelf in voor de herstelling of vervanging bij een defect. Wanneer een huurder in overleg met de uittredende huurder besluit om de aanwezige toestellen over te nemen, is dit op eigen verantwoordelijkheid.

In een nieuwbouwproject wordt door De Zonnige Woonst een dampkap op maat voorzien bij installatie van de keuken. Dit toestel is verplicht aan te kopen door de huurder.

14. Sleutels

Bij verlies van de sleutels dient de huurder zelf in te staan voor de vervanging ervan. Ook wanneer zou blijken dat hierdoor vervanging van het slot nodig is, is dit op kosten van de huurder.

Bij sleutels van gemeenschappelijke delen verloopt de vervanging via De Zonnige Woonst. De kosten worden doorgerekend aan de huurder die nood aan vervanging veroorzaakte.

Sleutels van garages en (fiets)bergingen mogen nooit doorgegeven worden aan derden.

15. Huisdieren (zie ook artikel 27 van het huurcontract)

Huisdieren zijn toegelaten als ze geen hinder aan de burens veroorzaken en geen schade aan de woning toebrengen. De huurder mag geen dieren houden die wegens hun omvang, gedrag of leefomgeving niet thuishoren in een sociale woning.

In individuele situaties kan De Zonnige Woonst ingrijpen om de rust te herstellen.

16. Schotelantenne

Het is verboden op de gebouwen of op enige andere plaats van het goed, een van buiten zichtbare radio- en/of T.V.-antenne, parabolantenne en dergelijke te installeren of te laten installeren, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk door De Zonnige Woonst zou toegestaan worden bij het ontbreken van elke mogelijkheid tot aansluiting op een commercieel distributienet.

Aan een huurder van een woning in een appartementsgebouw geeft De Zonnige Woonst nooit goedkeuring voor plaatsing van een schotelantenne. Enkel voor een eengezinswoning kan toelating gegeven worden. Daarbij gelden volgende voorwaarden:

- de plaatsing mag geen schade aanbrengen aan de woning;
 - enkel op een niet-permanente en verwijderbare constructie;
 - kabels mogen niet door zelfgemaakte openingen in deuren, kozijnen of ramen naar binnen worden gebracht. Er mag wel gebruikt worden gemaakt van platte coaxkabels die onder een deur of venster doorlopen;
- de schotelantenne mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Plaatsing kan dus enkel achteraan de woning, op het terras of in de achtertuinstrook;
- er mag maximaal één schotel geplaatst worden met een maximale diameter van 120 cm en een maximale hoogte van 150cm boven het maaiveld van de volledige constructie;
- de installatie mag niet storend zijn voor de omwonenden.

Bij hinder kan De Zonnige Woonst steeds beslissen om de goedkeuring weer in te trekken.

17. Reclame - uithangbord – aanplakbrief

De huurder mag op geen enkele van buiten af zichtbare plaats, in of op het goed, een reclameteken, uithangbord of aanplakbericht op vaste, langdurige termijn aanbrengen die het

residentieel karakter van de wijk of de goede verstandhouding onder de bewoners in het gedrang kan brengen.

18. Tuinhuisje, veranda en bijgebouwen

De plaatsing van een veranda of andere aanbouw is verboden.

Voor de plaatsing van een tuinhuisje of serre kan de huurder een schriftelijke aanvraag indienen bij De Zonnige Woonst. Indien vereist zal de huurder ook de machtiging moeten verkrijgen van het gemeentebestuur. De huurder zal een verzekering aangaan die zijn verantwoordelijkheid voor eventuele lichamelijke en materiële schade aan derden evenals de aan het gebouw aangerichte schade dekt. Bij het verlaten van de woning kan De Zonnige Woonst eisen dat de huurder het tuinhuisje of serre weer afbreekt.

De tuinhuizen van De Zonnige Woonst mogen enkel in de opgelegde kleur worden geschilderd. De verf kan gratis afgehaald worden bij De Zonnige Woonst.

19. Garageoprit, autostaanplaatsen, carports, fietsenbergingen en voetpaden

De huurder zal steeds de nodige voorzorgen nemen zodat de ondergrond niet besmeurd wordt met vet of olie.

Carports mogen enkel gebruikt worden door de huurder.

20. Garages

De garage mag uitsluitend gebruikt worden als autobergplaats of bergplaats voor gemotoriseerde voertuigen met uitsluiting van elektrische fietsen. Het is verboden de garage te gebruiken als opslag- of werkplaats.

De autobergplaats mag enkel gebruikt worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder.

Het is strikt verboden een garage onder te verhuren.

De plaatsing van een geautomatiseerde garagepoort of geautomatiseerde rolluiken kan door de huurder na schriftelijke goedkeuring van De Zonnige Woonst uitgevoerd worden. Enkel als het gaat om een rolstoelwoning neemt De Zonnige Woonst de kosten voor de automatisatie voor haar rekening.

21. Onderhoud van tuin, voortuin en beplantingen openbaar domein

De huurder moet zijn tuin doorheen het jaar goed onderhouden zodat de staat van de tuin geen hinder veroorzaakt voor de buurt. Dit betekent regelmatig onkruid wieden, gras maaien, hagen snoeien en afval verwijderen.

Het onderhoud van het openbaar domein gebeurt door de gemeente. De huurder draagt echter mee zorg voor het behoud ervan en maakt van de perken geen stortplaats.

21.1 De voortuin

Het onderhoud van de voortuin is ten laste van de huurder maar dient uitgevoerd te worden volgens de onderrichtingen van De Zonnige Woonst. Aan de voortuinstrook mag de huurder geen wijziging in beplanting aanbrengen. Indien de huurder toch veranderingen aanbrengt, heeft De Zonnige Woonst het recht te eisen dat de voortuin onmiddellijk in oorspronkelijke staat hersteld wordt, dit integraal op kosten van de huurder.

De doorgangen die grenzen aan de gehuurde tuin dient de huurder steeds vrij te houden van onkruid, mos en afval.

21.2 Afsluitingen

Wanneer er een gemeenschappelijke afsluiting aanwezig is, mag de huurder deze niet verwijderen. Het onderhoud van een gemeenschappelijke haag valt onder de verantwoordelijkheid van de huurder(s).

Wanneer de huurder een nieuwe tuinafsluiting wenst te plaatsen, vraagt de huurder steeds een schriftelijke toelating aan De Zonnige Woonst. Een tuinafsluiting moet deze gemaakt zijn uit natuurlijke materialen (houten panelen, groene haag,...) of een groene kleur hebben. Het aanplanten van coniferen, snelgroeïende bomen en hagen is toegestaan indien ze geen hinder vormen voor de burens en tijdig worden gesnoeid. De maximale hoogte bedraagt 2 m.

21.3 De private tuin

De tuin moet voor minstens 60% beplant worden met bloemen, struiken en/of gras.

Het is verboden om:

- snoei-, groen- en ander afval in de tuin te verbranden of begraven;
- de aard en het niveau van de bestaande bodem aanmerkelijk te wijzigen;
- in of op de bodem verharding of constructies aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming;

- caravans of auto's zonder nummerplaat in de tuin te parkeren.

22. Nachtlawaai en burenoverlast

Bij nachtlawaai spreekt de huurder de betrokken buren hierover aan. Wanneer dit niet helpt, dient men de politie te verwittigen. Overlast veroorzaakt door buren meldt de huurder aan de wijkagent.

23. Huisvuilophaling

De huurder plaatst huisvuil enkel buiten tijdens de daartoe bepaalde tijdstippen van de gemeentelijke ophalingen.

24. Huurachterstal – procedure

Stap	Actie
Maandelijks huur niet voor 10 ^{de} van de maand betaald	1 ^{ste} rappelbrief De Zonnige Woonst
Geen reactie 1 ^{ste} rappel De Zonnige Woonst	2 ^{de} rappelbrief De Zonnige Woonst en 5 EUR aanmaningskosten, telefonisch contact medewerker De Zonnige Woonst
Geen reactie 2 ^{de} rappel De Zonnige Woonst	Aangetekende zending De Zonnige Woonst, 10 EUR aanmaningskosten en huisbezoek medewerker De Zonnige Woonst en dossier overmaken aan OCMW
Geen reactie aangetekende zending De Zonnige Woonst	Opstart gerechtelijk dossier

25. Klachten

Alle klachten maakt de huurder rechtstreeks en schriftelijk over aan De Zonnige Woonst. Al de gevallen die niet voorzien zijn door de huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde zullen beslecht worden door het bestuur van De Zonnige Woonst. De Zonnige Woonst behoudt zich het recht voor het reglement van inwendige orde ten alle tijde te wijzigen of aan te vullen.

26. Afwijkende afspraken

Via een toevoeging aan de staat van het goed kunnen tussen De Zonnige Woonst en huurder afwijkende afspraken, dan wat bepaald wordt in het reglement van inwendige orde, gemaakt worden. Deze afspraken worden voor akkoord door beide partijen ondertekend.

Bijkomende afspraken voor bewoners van appartementsgebouwen:

27. Onderhoud en gebruik van gemeenschappelijke delen

Wanneer de gemeenschappelijke ruimte met minstens drie huurders wordt gedeeld, zorgt De Zonnige Woonst voor periodieke reiniging. Deze kosten worden verrekend via de maandelijkse huurlasten.

In gebouwen met twee huurders voeren de bewoners in onderlinge afspraak met een beurtrol het onderhoud uit.

Het is verboden om voertuigen (fietsen – kinderwagens e.d.) of andere voorwerpen in de hal of op de trap te plaatsen. De trappen en gangen moeten leeg zijn. Ze moeten steeds toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

28. Rookverbod

Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen.

29. Liften

Kinderen onder de 12 jaar mogen enkel onder begeleiding de lift gebruiken.

Gebruik de liften volgens de vermelde aanwijzingen. Wanneer u de lift opzettelijk blokkeert, worden de kosten doorgerekend.

Het is verboden de liften te gebruiken voor verhuizing.

De Zonnige Woonst sloot een onderhoudscontract af voor de liften. De huurder betaalt hierin een bijdrage via de maandelijkse huurlasten.

30. Omgangsvorm

De huurders van een appartementsgebouw dienen rekening te houden met hun medebewoners in het kader van een goed buurtschap. Dit houdt onder meer volgende afspraken in:

- klop uw tapijten niet uit door de vensters;

- het is verboden om wasgoed uit vensters of over balkonterrassen te hangen;
- het is verboden alle soorten afval of voedselresten uit de venster te gooien;
- het is verboden om fietsen of bromfietsen mee te nemen naar uw appartement;
- de fietsenberging is geen berguimte voor groot huisvuil of ander afval.

31. Lawaai

De huurders worden er attent op gemaakt dat het gebruik van televisie en muziekinstallaties niet storend mag zijn voor de medehuurlers. Na 22 uur moet het stil zijn in en rond de appartementen (parkeerruimtes, trappen en hallen, garages,..).

De huurder is ook verantwoordelijk voor het lawaai van bezoekers. Dit wil zeggen dat ook zij de uren van stilte moeten respecteren.

Het is verboden de kinderen te laten spelen in de trapzalen.

Bij nachtlawaai dient men de politie te verwittigen. Overlast veroorzaakt door burell dient men te melden aan de wijkagent.

Bijkomende afspraken voor huurders van de volkstuinen:

32. Gemeenschappelijke voorzieningen

Er wordt een berging ter beschikking gesteld waarbij de huurder de sleutel ontvangt op het ogenblik van de ondertekening van het contract. Deze berging mag niet geschilderd worden. De berging mag geen overnachtingsmogelijkheid bieden en overnachtingen op de volkstuin zijn ten allen tijde ten strengste verboden.

De huurder mag gratis gebruik maken van de aanwezige waterpomp. Het water dient uitsluitend voor de volkstuin. Het water is niet drinkbaar.

Naast de gehuurde volkstuin dient de huurder ook zorg te dragen voor de gemeenschappelijke voorzieningen. Het betreft onder meer de paden tussen de tuinen, auto- en fietsstaanplaatsen, gemeenschappelijke groenvoorziening, de bergingen, waterpomp, ...

33. Inrichting en beplanting gehuurd perceel

De tuintjes dienen aangelegd te worden met groenten-, bloemen-, grasperken, kruiden en/of kleinfruit.

De huurder van een volkstuin moet zijn tuin doorheen het jaar goed onderhouden zodat de staat van de tuin geen hinder veroorzaakt voor de buurt. Dit betekent regelmatig onkruid wieden, gras maaien, afval verwijderen, enz.

De huurder mag geen tuinhuis of materiaalkist op zijn perceel plaatsen. Materiaal kan bewaard worden in de ter beschikking gestelde berging.

Een serre mag na schriftelijke toestemming geplaatst worden indien deze de maximum grondoppervlakte van 6m² en de maximumhoogte van 2m niet overschrijdt. Deze serre dient op het einde van de overeenkomst verwijderd te worden.

In de tuintjes mogen geen bomen (laag- en hoogstammen) geplant worden.

Het stoken van vuren, aanbrengen van terrassen of verhardingen, houden van dieren en kleinvee is ten allen tijde verboden.

Nuttige telefoonnummers

Water-Link defecten watervoorziening	078/353.588
Gasreuk	

tijdens diensturen: De Zonnige Woonst	052/470.471
na de diensturen : Intergem/Eandis	0800/65065
Stroomonderbreking en defecten Eandis	078/35.35.00
Politie Hamme	052/257.101
Politie Temse	03/711.02.02
Politie Waasmunster	0474/88.51.06
Noodnummer (brandweer, ziekenwagen, politie)	112