

INHOUD

Artikel 1: Plaatsbeschrijving – verhuis – inrichting – aanpassingen

1. Plaatsbeschrijving en sleutels
2. Verhuis
3. Inrichting en aanpassingen aan de woning

Artikel 2: Effectieve bewoning – geen ambacht, handel of andere beroepsactiviteit – geen onderverhuur of overdracht van huur

Artikel 3: Meldingsplicht (gezinsamenstelling– wijziging van het inkomen)

Artikel 4: Huurprijs – huurlasten – nutsvoorzieningen

1. Berekening van de huurprijs
2. Betaling van de huur
3. Betaling van vergoedingen voor huurlasten
4. Abonnementen en contracten voor nuts en andere voorzieningen

Artikel 5: Samenleving en toezicht

1. Samenleven en respect
2. Toezicht en inspectie
3. Betreden van de woning in geval van hoogdringendheid

Artikel 6: Brandverzekering en afstand van verhaal

Artikel 7: (Brand)veiligheid

1. Brandveiligheid
2. Rookmelders
3. Preventie van inbraak en vandalisme

Artikel 8: Huisvuil, sluikstorten en ruimen van septische- en controleputten

1. Huisvuil
2. Sluikstorten
3. Ruimen van septische en controleputten en van afvoerbuizen

Artikel 9: Schotelantennes

Artikel 10: Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen

1. Poetsen
2. Gebruik
3. Liften en traphallen
4. Kelders en (fietsen)bergingen
5. Dak



11 Artikel 11: Onderhoud voetpad en sneeuwruimen

12 Artikel 12: Garages/autostandplaatsen

13 Artikel 13: Bewoning en onderhoud van de woning

1. Netheid en hygiëne
2. Ventilatie
3. Onderhoud van toestellen voor verwarming of de aanmaak van warm water
4. Gebruik terras-, bloem- en plantenbakken
5. Huisdieren

14 Artikel 14: Herstellingen

1. Herstellingen
2. Noodzakelijke of dringende herstellingen

15 Artikel 15: Tuinen en aanplantingen

(van toepassing voor eengezinswoningen of appartementen met tuin of balkon)

1. Tuinonderhoud
2. Afsluitingen
3. Tuinhuis
4. Andere bepalingen

16 Artikel 16: Einde huurovereenkomst

1. Plaatsbeschrijving
2. Aandachtspunten bij het einde van de huur – waarborg – abonnementen en contracten voor nuts en andere voorzieningen

17 Artikel 17: Overtredingen van het reglement van inwendige orde

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE | HACOSI

Het reglement van inwendige orde (RIO) is een essentieel onderdeel van de huurovereenkomst. Het doel van het reglement is de leefbaarheid voor alle huurders te optimaliseren. Leefbaarheid omvat onderling respect, de orde, de rust en netheid van de sociale woningen en de gemeenschappelijke delen. Als we correct met elkaar omgaan en de woningen goed onderhouden zoals een goede huisvader, is het goed wonen voor iedereen.

Het RIO omschrijft de wederzijdse rechten en plichten tussen u als huurder en Hacosi als verhuurder. Het geeft ook richtlijnen over een goede omgang tussen de huurders. Op deze artikels kunnen u en Hacosi zich beroepen als er eventueel problemen zouden ontstaan. Lees het dus zeer aandachtig.

Wooncomplexen waar Hacosi niet enige eigenaar is, vallen onder de reglementering van mede-eigendom. Dit betekent dat het reglement van inwendige orde dat deel uitmaakt van de basisakte van toepassing is op deze woningen. De bewoners dienen zowel het RIO van de basisakte, als dit RIO na te leven. Bij tegenstrijdigheden geldt het RIO van de basisakte. Hacosi beschikt over een aantal brochures over het gebruik van de woning.

Neem een kijkje op www.hacosi.be of vraag de brochures aan onze medewerkers.

1 ARTIKEL 1: Plaatsbeschrijving, verhuis, inrichting en aanpassingen

1. PLAATSBSCHRIJVING EN SLEUTELS



Als u in de woning komt wonen, maken we samen met u een plaatsbeschrijving op. Hierna ontvangt u de sleutels. Het aantal sleutels wordt vermeldt in de plaatsbeschrijving. Als u de woning verlaat, maken we opnieuw een plaatsbeschrijving op. U dient dan alle sleutels terug te bezorgen. Indien er schade wordt vastgesteld, wordt dit aangerekend als huurschade.

Als u niet aanwezig bent tijdens de plaatsbeschrijving zonder ons op voorhand te verwittigen, dan wordt u een forfaitair bedrag van 25,00 euro hiervoor aangerekend.

BELANGRIJK!

Hacosi heeft zelf geen sleutels van uw woning! Standaard sleutels moet u zelf laten bijmaken.

Sleutels met een sleutelkaart moet u via Hacosi laten bijmaken en hiervoor moet u ook zelf de kost betalen.

2. VERHUIS

Houd rekening met buren wanneer u verhuist. Verhuis enkel tussen 7.00 en 22.00 uur. Het is verboden de lift te gebruiken voor de verhuis van grote meubels. U mag een verhuislift gebruiken. Bescherm tijdens de verhuis de ramen, ballustrades en gemeenschappelijke trappenhallen tegen beschadiging (bijvoorbeeld met een deken). Eventuele schade wordt aangerekend aan de huurder. Hacosi is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

3. INRICHTING EN AANPASSINGEN AAN DE WONING

Inrichting



- Glasvezelbehang (tasso) is verboden. De bepleistering wordt beschadigd indien het behang verwijderd wordt (zie ook art. 16.2 : behangpapier op het einde van de huur).
- De bepleistering dient vlak en egaal te blijven. Ruw ze dus niet op. Sierpleister is eveneens verboden.
- Kies voor lichte neutrale kleuren als muurverf.
- Overschilder het plafond enkel met wit. Behang het plafond niet.
- Schilder of beplak de keukenkasten niet. Beschadig de kasten niet met nagels of schroeven.
- U mag de raamprofielen niet doorboren of schilderen
- Vloerbekleding moet verwijderd kunnen worden (zonder beschadiging). Lijm ze dus niet vast.
- Aan de deuren mag u niets veranderen. De deuren inkorten om vloerbekleding te plaatsen kan dus niet.

Aanpassingen aan de woning

- Indien u iets wil veranderen aan de woning/appartement moet u op voorhand schriftelijk toestemming vragen. U kan hiervoor contact opnemen met de dienst Woonprojecten.
- Pas na het bekomen van een schriftelijke toelating is het toegestaan de geplande werken uit te voeren. Bevrage je op voorhand, zo voorkom je dat je de uitgevoerde werken of aanpassingen dient te verwijderen en je alles terug in de oorspronkelijke staat moet herstellen.
- Een verandering kan Hacosi kosteloos overnemen wanneer u de woning definitief verlaat. Hiervoor krijgt u dus geen vergoeding. Hacosi kan steeds eisen om alles terug in oorspronkelijke staat te brengen, zelfs als u van Hacosi een goedkeuring kreeg.
- Verandert u iets zonder schriftelijke toestemming, dan mogen we eisen dat u meteen alles terug in de oorspronkelijke staat herstelt.

Hier zijn wel enkele belangrijke voorwaarden:

- U bent verantwoordelijk voor ongevallen tijdens de werken. Ook als hier andere mensen bij betrokken zijn, bent u verantwoordelijk.
- Beschadigt u tijdens de werken het gebouw (of onderdelen ervan), dan betaalt u de herstellingswerken
- Als u de woning definitief verlaat kan het zijn dat u alles in oorspronkelijke staat moet terugbrengen. Dit zal steeds in overleg met Hacosi gebeuren.

Let op! Alle boor- en montagegaten moeten vakkundig hersteld worden.

Boor dus niet in wandtegels, raamprofielen, keukenmeubelen, enz.

BELANGRIJK!

U mag nooit wijzigingen aanbrengen aan de elektrische leidingen, de leiding voor gas, de water-, telefoon- of kabel distributie. Dit is in het belang van uw veiligheid en die van de andere huurders. Als u werken wil doen waarbij veranderingen aan deze leidingen toch nodig zijn, vraagt u vooraf toestemming aan Hacosi. Aanpassingen aan gas- of elektriciteitsleidingen moeten steeds gebeuren door een erkend technicus; meestal is een herkeuring vereist!

Voorwerpen op het dak en aan de buitenmuren
U mag niets op het dak plaatsen zonder vooraf toestemming te vragen aan Hacosi.
Dat geldt ook voor bevestigingen aan de buitenmuren.
Voer geen structurele veranderingen uit zonder vooraf onze schriftelijke toestemming te vragen
(bv. het plaatsen van een douche, ...)

2 ARTIKEL 2: Effectieve bewoning - geen ambacht, handel of andere beroepsactiviteit, geen onderneming of overdracht van huur

Uw woning is uw hoofdverblijfplaats en u dient zich steeds in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente waar u officieel woont. U moet er ook effectief wonen, met uw gezin.

U mag de woning, of een deel ervan, niet onderverhuren. Het is ook verboden om de huur over te dragen. Als u de woning een commerciële bestemming geeft, onderverhuurt of overdraagt, wordt de woning niet langer als woning gebruikt of bewoond door wie daar recht op heeft.

3 ARTIKEL 3: Meldingsplicht (gezinssamenstelling, wijziging van inkomen)

Het is van groot belang dat Hacosi de echte gezinssituatie op elk moment kent en dat u elke wijziging tijdig doorgeeft aan Hacosi. Elke wijziging van wie effectief en duurzaam in de woning woont, laat u schriftelijk weten aan Hacosi binnen de 30 dagen. Bijvoorbeeld: Als uw inwonende dochter of zoon alleen gaat wonen, geeft u dit schriftelijk door aan Hacosi.



Het niet naleven van deze verplichting wordt door artikel 98, § 3 Vlaamse Wooncode beschouwd als een overtreding. Bij een overtreding kan Hacosi de huurovereenkomst met een termijn van drie maanden opzeggen.

Het aantal slaapkamers bepaalt hoeveel personen er in een woning mogen wonen. Dit noemt men de rationele bezetting. Meer informatie hierover vindt u in het intern huurreglement van Hacosi. U vindt dit reglement ook op www.hacosi.be
Als huurder dient u er voor te zorgen dat Hacosi steeds beschikt over de juiste telefoonnummers.
Wijzigingen dient u zo snel mogelijk door te geven.

4 ARTIKEL 4: Huurprijs, huurlasten, nutsvoorzieningen

1. Berekening van de huurprijs

Voor de berekening van uw huurprijs hebben we uw gezinssamenstelling en inkomen (salaris, leefloon, pensioen,...) nodig. Indien wij deze niet via automatische weg binnenkrijgen, bezorgt u ons deze gegevens (art. 92, § 3, 4° Vlaamse Wooncode).



Indien u ons deze gegevens niet tijdig bezorgt, betaalt u de basishuurprijs. U betaalt deze basishuur vanaf 1 januari volgend op onze verzoekbrief. We passen uw huur aan de eerstvolgende maand nadat u alle nodige documenten aan ons bezorgt.

2. Betaling van de huur

U betaalt de huur vóór de 10e van elke maand via overschrijving op het volgende IBAN-rekeningnummer: BE19 0011 7989 9512 (BIC: GEBABEBB).

U vermeldt de gestructureerde mededeling (+++ xxx/xxx/xxxxx +++) bij de betaling van de huur.

Wij raden u aan de betaling te doen via een doorlopende opdracht bij uw bank. Dat maakt het zowel voor u als voor ons eenvoudiger om alles goed op te volgen.

3. Betaling van vergoedingen voor gemeenschappelijke huurlasten

Kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning van de woning vallen volgens artikel 1 §1 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur ten laste van de huurder.

Het betreft volgende kosten:

- De onderhoudskosten van de centrale verwarmingsinstallaties;
- De kosten voor het groenonderhoud rondom de appartementsgebouwen;
- Het verbruik van elektriciteit en water in de gemeenschappelijke delen;
- De kosten voor het normaal onderhoud en de controle van de liften;
- De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder in de omnium brandverzekering;
- De kosten voor het poetsen van de gemene delen;
- De kosten voor de controle van de branddetectie- en brandbestrijdingssystemen;
- De kosten van kleine herstellingen in de gemene delen;
- De kosten van het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen.

Enkel de door Hacosi effectief gedane uitgaven worden in de huurlasten doorgerekend. De huurders betalen samen met de huur de kosten die in het voorgaande jaar in de periode 1 november tot 31 oktober werden gemaakt. Deze kosten worden per gebouw gelijkmatig verdeeld over de bewoners die het genot van de gemaakte kosten hebben.

4. Abonnementen en contracten voor nuts en andere voorzieningen

Alle abonnementen en contracten voor diensten voor privédoeleinden (bv. teledistributie, telefoon, elektriciteit, gas, water of het huren van meters) zijn kosten die u zelf betaalt.

Bij ontvangst van de sleutels zijn de aansluitingen van water, gas en elektriciteit in de woonst nog actief en staan op naam van Hacosi. Tijdens de opmaak van de plaatsbeschrijving worden de meterstanden gezamenlijk genoteerd en worden de overnamedocumenten ingevuld en ondertekend.

Voor water regelt Hacosi de overname.

Voor gas en elektriciteit dient u de ingevulde documenten zelf aan uw energieleverancier te bezorgen. Doet u dit niet, dan kan het zijn dat gas en elektriciteit zonder verwittiging wordt afgesloten. U betaalt de kosten voor de eventuele heraansluiting.

Voor einde huur: zie art. 16.

5 ARTIKEL 5: Samenleving en toezicht

1. Samenleven en respect

We vragen onze huurders respectvol met elkaar om te gaan. Elke huurder heeft het recht om rustig te wonen. Respecteer de avond- en nachtrust tussen 22.00 en 07.00 uur.



We vragen u om op te letten met storende geluiden, bijvoorbeeld hakken, luide muziek of hard toeslaan van deuren.

Het is verboden te roken in gemeenschappelijke ruimtes of in de buurt van rookmelders (traphallen, parkeerkelders, hal en nachthal van uw woning, ...).

Huurders moeten hun rechten en plichten naleven en rekening houden met elkaar.

Maken je burens te veel lawaai of heb je andere klachten over je burens?

Praat dan eerst zelf op een rustige manier met de burens.

Vind je samen geen oplossing verwittig dan de sociale dienst van Hacosi. Doe dit schriftelijk via het sociaal klachtenformulier en vergeet dit formulier niet te ondertekenen. Hacosi is niet verantwoordelijk voor last of hinder door burens, maar neemt de klachten over burens wel ernstig. Bij klachten zal Hacosi uw burens aanspreken en tussen de betrokken partijen bemiddelen. In sommige gevallen wordt er doorverwezen naar de dienst burenbemiddeling van de politie.

2. Toezicht en inspectie

Hacosi bezit geen sleutels van uw woning maar mag de woning wel controleren. De medewerker brengt u ten laatste 8 dagen voor de controle schriftelijk op de hoogte. Tijdens de controle gaat men na of u alle regels van de huurovereenkomst en van het reglement inwendige orde respecteert. Uw toestemming is altijd nodig maar weet dat u verplicht bent om het bezoek van Hacosi toe te laten. Natuurlijk moet u in geval van hoogdringendheid onmiddellijk toegang tot de woning verlenen (zie hierna punt 3).

3. Betreden van de woning in geval van hoogdringendheid

In geval van hoogdringendheid laat u onmiddellijk personeel of vertegenwoordigers van Hacosi in uw woning binnen.

Hoogdringendheid wil zeggen dat er onmiddellijke actie nodig is. Dat kan zijn bij:

- Een ernstig vermoeden dat iemand in de woning dringend hulp nodig heeft. Vb.: brand, ernstig ziek, ...
- Voor de veiligheid of om verdere grote schade of ernstige risico's te vermijden. Vb.: een gaslek, een breuk in de waterleiding of een risico op CO-vergiftiging.
- Ernstige overlast voor de medebewoners.
- Controle van de schade door de verzekeringsmaatschappij (expertise).

6 ARTIKEL 6: Brandverzekering en afstand van verhaal

U verbindt er zich toe om voor de volledige duur van de huurovereenkomst een brandverzekering af te sluiten voor uw inboedel. Onder inboedel verstaan we meubels, elektrische apparaten, gordijnen en gordijnkasten, vloerbekleding, behang, verf en alle andere niet vernoemde eigendommen van de huurder, die aanwezig zijn in de gehuurde woning.

U verzekert uw inboedel tegen:

- Brand, ontploffing of implosie, bliksem, elektriciteitsrisico, rook of roet
- Waterschade
- Storm, hagel en sneeuw- en ijsdruk
- Natuurrampen volgens de nieuwe wettelijke bepalingen voor de eenvoudige risico's (wet van 17/09/2005)

Als er in uw woning brand- of waterschade is, kunnen ook de buren hier schade door hebben. De buren kunnen zich tot u wenden voor de schade aan hun inboedel. U kan zich hiervoor verzekeren. Dat heet verzekering burgerlijke aansprakelijkheid. Hebt u al een familiale polis voor de verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid, contacteer dan uw verzekeraar om dubbele verzekering te vermijden.

In de brandverzekering van Hacosi is een afstand van verhaal tegenover huurder en derden opgenomen. Dit betekent dat Hacosi bij schade aan het gebouw – waarvoor u aansprakelijk bent – zich niet tegen u keert voor de gebouwschade. De verzekeringsmaatschappij zal aan Hacosi de schade vergoeden. Ze vraagt de vergoeding daarna niet terug aan de verantwoordelijke voor de schade (bijvoorbeeld de huurder). U moet zich dus niet zelf verzekeren voor schade aan het gebouw. Hacosi rekent de premie voor afstand van verhaal t.a.v. de gebouwschade door aan u via de huurlasten.

De afstand van verhaal geldt alleen voor schade aan het gebouw en NIET voor schade aan de inboedel.

Een voorbeeld: Er is een brand in uw woning door uw fout. Er is schade aan het gebouw (ramen, keuken, gevel,...). U moet niets betalen want Hacosi is daarvoor verzekerd met afstand van verhaal. De schade aan uw eigen inboedel wordt door uw verzekeraar vergoed. Bij uw onderburen is er waterschade aan hun inboedel. De verzekeraar van uw onderbuur betaalt de schade aan de inboedel en kan daarna dit bedrag van u (als schadeverantwoordelijke) teruggeisen. U betaalt dit zelf tenzij u uw burgerlijke aansprakelijkheid hebt verzekerd.

Indien er schade is aan uw woning moet u Hacosi onmiddellijk verwittigen zodat deze haar verzekeringsmaatschappij kan informeren. U bent verplicht iemand van de verzekeringsmaatschappij of zijn aangestelde in uw woning binnen te laten voor expertise van de schade.



Waterschade in een risicozone (kelder of bergruimte in kelder)

Hacosi is niet aansprakelijk voor waterschade in een kelder of een bergruimte in de kelder.

Franchise (vrijstelling)

In geval er schade is bij derden (bijv. uw buren) door uw toedoen moet u een deel van de kosten betalen. Dit wordt vrijstelling genoemd. Dit bedrag kan dus nog steeds op u verhaald worden als u aansprakelijk bent.

7 ARTIKEL 7: (Brand)veiligheid

1. Brandveiligheid

De brandblusapparaten en brandalarmen zijn er voor de veiligheid. Het is geen speelgoed. We vragen dan ook aan alle ouders om erop te letten dat hun kinderen er niet mee spelen. Stellen we misbruik vast, dan betaalt u zelf de kosten.

Vluchtwegen moeten altijd vrij zijn. Dat zijn de traphallen, maar ook terrassen die doorgang geven naar een brandladder of evacuatieweg. Hier mag nooit iets in de weg staan zoals fietsen, kasten, planten of kinderwagens. Dit is van levensbelang in geval van brand.

Weigert u de vluchtwegen vrij te maken, dan kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst stop te zetten. U begaat immers een ernstige overtreding.

De gemeenschappelijke delen (inkomhal, trapzalen, gangen) moeten ook altijd vrij zijn. Daarom vragen we u om er geen voorwerpen te plaatsen. Als we dit toch vaststellen, vragen we u deze te verwijderen. Doet u dit niet, dan halen we de voorwerpen weg. U betaalt dan wel de rekening.

Beschadig geen brandvertragende deuren. Wilt u extra sloten of bijvoorbeeld een kijkgaatje aanbrengen, contacteer dan onze technische dienst. Zij gaan na of dit kan.

Het is verboden om gelijkvloerse inkom-, garage- of sasdeuren op nachtslot te doen. De hulpdiensten moeten altijd het gebouw binnen kunnen.

Het is verboden:

- Te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen. Gebruik ook geen butaangasflessen om te koken.
- Om verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken. Enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, indien de elektrische installatie in het huis hiervoor geschikt is.
- Gasflessen of andere gevaarlijke en brandbare producten op te slaan in de woning, kelder en garage.
- Gemotoriseerde voertuigen in de woning te plaatsen.
- Wanden of plafonds te bekleden met niet-brandvrije tegels of planchetten (vb isomotegels)

2. Rookmelders

Op elke bouwlaag is er in de hal één rookmelder geplaatst. Bij rookontwikkeling waarschuwt de rookmelder alle bewoners met een hard en scherp geluid. Zo kan men de woning tijdig verlaten en de brandweer verwittigen. De rookmelders van Hacosi zijn meestal voorzien van een batterij die 10 jaar meegaat, ook de levensduur van de rookmelder. Hacosi zal deze rookmelders vervangen indien nodig. Rookmelders die voorzien zijn van een vervangbare batterij geven een piepsignaal als de batterij moet vervangen worden. De huurder dient deze te vervangen. Verwijder regelmatig het stof in de rookmelder. Het is tevens aangeraden op dat moment ook de testknop in te drukken, zo bent u zeker van de goede werking van de melder en van uw veiligheid! De rookmelder mag in geen geval verwijderd worden.

3. Preventie van inbraak en vandalisme

Zorg er voor dat dieven het gebouw niet binnen kunnen. Laat inkomdeuren niet openstaan. Laat alleen personen binnen die u kent. Aan medewerkers van Hacosi kan u altijd vragen om zich te identificeren. Hacosi is niet aansprakelijk voor schade door inbraak en vandalisme wanneer bovenstaande richtlijnen niet nageleefd worden. Als u inbraak of vandalisme vaststelt, kan u best aangifte doen bij de politie (PV laten opmaken).



ARTIKEL 8: Huisvuil, sluikestorten en ruimen van septische- en controleputten

1. Huisvuil

Huisvuil hoort niet rond te slingeren rondom een wooncomplex. Zorg steeds dat de burens geen last hebben! Afval trekt ook ongedierte zoals muizen en ratten aan.

U bent zelf verantwoordelijk voor uw afvalbeheer. Dit betekent dat:

- U uw afval enkel mag stockeren op de daartoe voorziene plaatsen (bijvoorbeeld wel in de afvalberging, maar niet op uw autostandplaats). Werp zeker geen afval in het toilet!
- U zelf regelmatig en op het juiste moment uw afval buiten plaatst voor de huisvuilophaling of naar het containerpark brengt. Raadpleeg hiervoor uw afvalkalender van Limburg.Net.
- U geuroverlast door uw afval moet vermijden. Dit kan bijvoorbeeld door uw vuilzak in een afvalton te bewaren.
- U bevuiling door lekkende vuilzakken in de gemeenschappelijke delen onmiddellijk zelf moet opkuisen;
- U maden in en op uw vuilzakken direct moet bestrijden en opruimen

2. Sluikestorten

Helaas hebben we ook in deze tijd nog te kampen met sluikestorters. Dit is niet enkel slecht voor het leefmilieu, maar tegelijk is het asociaal vermits de hele gemeenschap moet opdraaien voor de opruimkosten.

Sluikestorten verstoort de leefbaarheid in een gebouw en de onmiddellijke omgeving. Hacosi beschouwt dit dan ook als een ernstig feit. Volgens art. 92, § 3, 9° van de Vlaamse Wooncode moet de huurder de sociale huurwoning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder is voor zijn omgeving. Betraft Hacosi iemand op sluikestorten, dan volgen er sancties en eventueel gerechtelijke procedures. De kosten voor het opruimen zullen in geval van nalatigheid aan de dader worden doorgerekend. Op sluikestorten in een gebouw, de omgeving of de tuin staan zware boetes.

3. Ruimen van septische, controleputten en afvoerbuizen

Om verstoppingen te vermijden, moet u als huurder zorgen voor het vrijhouden van controleputten, goten, klokroosters, enzovoorts. Septische putten moeten bij het verlaten van de woonst leeggemaakt en gereinigd te worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de huurder.

Is er een verstopping, dan is dat meestal door slecht gebruik van het toilet, bad of lavabo. Spoel geen afval (keukenafval, luiers, frituurolie, vochtige doekjes, kattenbakvulling of ander huisvuil) door het toilet. Maak de sifon van de lavabo regelmatig zuiver. U betaalt zelf de kosten van het ontstoppen en de eventuele herstelling van de leidingen.

Bij het verlaten van de woning moet(en):

- Alle toezichtsputen aan woningen open en schoongemaakt zijn.
- De rioleringsbuizen moeten open en schoongemaakt zijn.
- De septische put leeggetrokken zijn en terug gevuld met water.
- Een attest van reiniging moet voorgelegd worden aan Hacosi.

9 ARTIKEL 9: Schotelantennes



Het plaatsen van een schotelantenne is toegestaan. De schotelantenne moet losstaand en op een voet geplaatst zijn. Dit betekent dat ze niet aan het gebouw, raam, deur of balustrade vastgemaakt mag worden. De kabel mag nergens aan bevestigd worden. De doorvoer van de kabel mag enkel door het gebruik van een speciaal daarvoor voorzien hulpstuk. Doorboringen door muur of raamprofielen is niet toegestaan.

De bovenzijde van de schotel mag niet meer dan 1 meter boven de terrasvloer uitsteken. Er mogen geen gaten geboord worden in de muur en raamprofielen. Er zijn in een satellietspeciaalzaak stukken verkrijgbaar om de doorvoer van de kabel van de schotelantenne via het opengaand raam naar binnen te brengen. Gebruikt dit stuk zeker, zo beschadigt u geen muren, ramen of andere gebouwonderdelen.

Uw buren mogen niet gehinderd worden door uw schotelantenne. De diameter van de schotelantenne is maximaal 60 cm.

U bent als huurder zelf verantwoordelijk voor ongevallen en schade ten gevolgen van de plaatsing van uw schotelantenne.

Er mag maximaal één schotelantenne per woning geplaatst worden.

Op het einde van de huurovereenkomst moet u de schotelantenne verwijderen.

10 ARTIKEL 10: Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen

Gemeenschappelijke delen zijn de delen in en rond het gebouw die de huurders samen gebruiken, zoals de inkomhal, de liften, de trappenhallen, groen,....

1. Poetsen

In een gebouw waar het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes niet door een poetsfirma via Hacosi gebeurt, poetsen de huurders zelf. De gang, de trappenhal, de ramen, de liftdeur en andere toegangsdeuren worden 2-wekelijks gepoetst door de huurders. De bewoners spreken onderling een beurtrol af. Hacosi is niet verantwoordelijk bij eventuele ongevallen.

Hacosi volgt het onderhoud in de wooncomplexen op. Indien medewerkers vaststellen dat het wooncomplex niet goed wordt onderhouden, stelt Hacosi, na bevraging van de bewoners, een poetsfirma aan.

2. Gebruik

De gemeenschappelijke ruimtes (inkomhal, trappenhallen, gangen) zijn geen speelplaatsen. Veel lawaai stoort. Laat uw kinderen hier niet spelen. Het is ook geen verzamelplaats.

De gemeenschappelijke ruimtes moeten omwille van brandveiligheid altijd vrij zijn. Plaats er geen afval of andere voorwerpen. Als we dit toch vaststellen halen we de voorwerpen weg. U betaalt dan de rekening.

Het is de huurder verboden affiches of andere zaken op de ramen te kleven.

3. Liften en traphallen

- Wees altijd voorzichtig bij het gebruik van de lift.
- U mag alleen kleine en lichte voorwerpen met de lift vervoeren (geen verhuis!). Vervoer niet meer dan het maximum toegelaten gewicht. Op verdieping dient u te verhuizen met een verhuislift.
- Wanneer u de lift, gang of trappenhall vuilmaakt poetst u deze zelf. Laat het vuil niet liggen.
- Kinderen onder de 12 jaar mogen de lift niet zonder begeleiding van een volwassene gebruiken. Laat uw kinderen niet spelen met de lift.
- U mag de liftdeuren niet blokkeren door bijvoorbeeld voorwerpen tegen de deur te plaatsen.
- Let er ook op dat u de trappenhallen niet beschadigt.
- Het is verboden deuren voorzien van een deurveerpomp (zelfsluitende deuren) dicht te duwen of zelf bij te regelen. Het dichtduwen ontregelt het mechanisme. Deze deuren zijn branddeuren en mogen ook niet open gezet worden, zelfs niet voor verluchting van de gangen. Deze deuren zorgen er immers voor dat brand zich minder snel verspreidt over het ganse gebouw.

4. Kelders en (fietsen)bergingen

- Brommers, scooters en andere motoren zijn verboden in de woning omwille van de brandveiligheid. Ze kunnen eventueel in de fietsenberging gestald worden.
- Sleutels voor fietsenbergingen mag u aan niemand doorgeven.
- Kapotte fietsen en kinderwagens horen niet thuis in de fietsenberging; ze nemen onnodig plaats in.
- Het is verboden brandbare producten op te slaan in uw kelder.
- Houd alles proper in de kelder en de fietsenberging. Het zijn geen stortplaatsen of werkplaatsen.
- Hacosi is niet verantwoordelijk voor beschadigingen of diefstallen in de kelder of de fietsenbergingen.

5. Dak

Het is verboden om het dak te betreden, behalve in geval van nood (zie boven, artikel 7.1).

11

ARTIKEL 11: Onderhoud voetpad en sneeuwruimen

Bij ijzel en/of sneeuw maken de huurders het voetpad over de volledige breedte vrij. Als er iemand valt, is de huurder en niet Hacosi verantwoordelijk. Als het vriest, mag men geen water op de openbare weg gieten.

- De stoepen voor de huizen moeten sneeuw- en ijsvrij gemaakt worden door de huurders.
- De stoepen voor de omgebouwde huizen tot appartementen moeten sneeuw- en ijsvrij gemaakt worden door de huurders van de gelijkvloerse appartementen. De huurders van het gelijkvloers maken hierover onderlinge afspraken.
- De stoepen voor de appartementsgebouwen moeten sneeuw- en ijsvrij gehouden worden door de huurders van de gelijkvloerse appartementen. De huurders van het gelijkvloers maken hierover onderlinge afspraken.
- De technische dienst ruimt de sneeuw van de gezamenlijke niet-overdekte inritten van de ondergrondse parkeergarages.

Voor gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen wordt er door Hacosi strooizout ter beschikking gesteld. Het is de bedoeling dat dit zout uitsluitend gebruikt wordt voor gemeenschappelijke toegangen. Indien er onvoldoende voorraad is kan men contact opnemen met de technische dienst.

12 ARTIKEL 12: Garages/autostandplaatsen

- Zet uw auto, motor, bromfiets of fiets in de garage. Garages zijn geen woonplaatsen, slaapplekken, werkplaatsen of opslagplaatsen.
- Op standplaatsen in een gemeenschappelijke garage mogen enkel auto's staan.
- Autowrakken zijn niet toegestaan.
- Plaats geen brandbare producten in de garage.
- De brandslang dient voor de veiligheid, niet om uw wagen mee te wassen.
- Alleen huurders mogen de door hen gehuurde garage of parkeerplaats gebruiken. Het is verboden garages verder te verhuren

13 ARTIKEL 13: Bewoning en onderhoud van de woning

U bent verplicht uw woning te onderhouden als een goede huisvader. Dit betekent dat u de woning moet onderhouden, verluchten, verwarmen en leidingen vorstvrij moet houden. Het wil ook zeggen dat u Hacosi op tijd waarschuwt als er herstellingen moeten gebeuren ten laste van de verhuurder.

1. Netheid en hygiëne

U bent verantwoordelijk voor de netheid en de hygiëne in uw woning. Bij het einde van de huurovereenkomst laat u de woning proper achter (zie ook artikel 16).

Gebruik geen bijtende en schurende reinigingsmiddelen voor het onderhoud van sanitaire toestellen (zoals het bad, de douche,...). We raden biologisch afbreekbare en vloeibare producten aan.

Ongedierte (muizen, ratten, kakkerlakken, ...) moet u zelf zo snel mogelijk bestrijden.

2. Verluchting

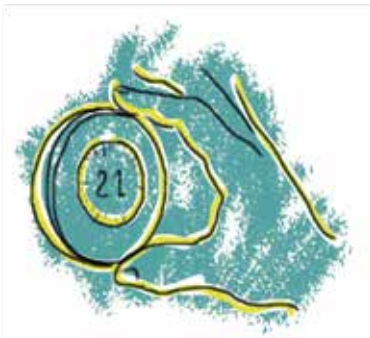
Vochtproblemen herkent u vooral aan schimmel, loskomende muurverf of deuren die niet meer sluiten. Om dit te vermijden, geven we u enkele tips:

- Verlucht regelmatig uw woning, ook in de winter.
- In keuken, badkamer en slaapkamers verlucht u best extra. We raden u aan om minstens 10 minuten na gebruik de ruimtes te verluchten. Dat doet u door de ramen volledig open te zetten en de verluchttingsroosters steeds open te laten.
- Maak steeds gebruik van een dampkap in uw keuken. U bent verplicht als huurder van Hacosi een dampkap te plaatsen in uw keuken en deze ook altijd te gebruiken tijdens het koken.
- Hebt u ventilatieroosters in de ramen, sluit deze dan niet af of kleef ze niet dicht, ook niet in de winter.
- Het is afgeraden om de was binnen te drogen. Hierdoor stijgt de luchtvochtigheid en kunnen er condensatieproblemen ontstaan. Kan u de was enkel binnen te drogen hangen? Zet dan zeker een raam open tijdens het drogen.

Hebt u toch problemen ondanks het feit dat u goed verlucht? Neem dan contact op met de technische dienst.

3. Onderhoud van toestellen voor verwarming of de aanmaak van warm water

Verwarm uw volledige woning tijdens de winterperiode voldoende, zo voorkomt u vorstschade.



Onderhoud individuele gaswandketels:

Hacosi laat elke verwarmingsketel verplicht tweejaarlijks controleren door een externe firma. U bent verplicht de externe firma binnen te laten in uw woning.

Storing individuele gaswandketels:

Indien u problemen ondervindt met de werking van de gaswandketel dient u te bellen naar de firma die door Hacosi is aangesteld om herstellingen uit te voeren. Zij bieden een 24-uur service en u kunt hen steeds telefonisch bereiken op de voorziene telefoonnummers.

4. Gebruik terras-, bloem- en plantenbakken

- Terrassen zijn geen opslagplaatsen. Voor de brandveiligheid moeten ze altijd vrij zijn. U bent verantwoordelijk voor het vrijhouden van uw terras. Als we zien dat dit niet zo is, dan vragen we u dit in orde te brengen.
- U mag het terras niet dichtmaken. Als u hierover vragen heeft, kan u contact opnemen met de dienst Woonprojecten.
- Poets het terras regelmatig. Gebruik hiervoor geen bijtende producten die het terras beschadigen.
- Maak de afvoerputjes regelmatig proper. Zo ontstaan er geen verstoppingen.
- Indien er geen afvoerputje is, neemt u het water met een dweil op. Zo houdt u ook rekening met uw burens.
- Hang geen tapijten over de balustrade. Ze kunnen naar beneden vallen. Klop ze niet uit via het terras of de vensters. Denk aan je burens.
- Maak geen bloembakken aan de buitenkant van het terras vast. Ze kunnen naar beneden vallen. Plaats ze aan de binnenkant. Zorg ervoor dat ze stevig en stabiel staan. Let op voor de onderburens als u de planten water geeft.

5. Huisdieren

Het houden van dieren in de woning



Het houden van dieren welke hinderlijk of gevaarlijk zijn voor de omgeving is verboden. Hieronder wordt verstaan:

- Dieren dewelke overmatige geluidsoverlast veroorzaken;
- Dieren die geuroverlast veroorzaken;
- Agressief gedrag van het huisdier t.o.v. anderen (medebewoners, medewerkers Hacosi, bezoekers, ...)

Onverantwoord gedrag van de huurder die eigenaar is van een dier dat hinderlijk is voor de andere medebewoners wordt niet getolereerd.

De huurder die eigenaar is van een dier dient zijn verantwoordelijkheid t.o.v. het huisdier te nemen; o.a. het inperken van eventuele geluidsoverlast, het poetsen en proper houden van de gemeenschappelijke delen, ...

Indien je op een appartement met terras woont en je huisdier op het terras buiten laat zorg er dan voor dat eventuele uitwerpselen onmiddellijk worden opgeruimd en er geen overlast (geur-, lawaaihinder) ontstaat voor de burens/omgeving.

Voederen

Het voederen van dieren (katten, vogels, ...) in en rond de gebouwen is verboden. Dit trekt ongedierte aan.

14 ARTIKEL 14: Herstellingen

1. Herstellingen



De huurder dient het gehuurde goed te onderhouden als een 'goede huisvader'. De verhuurder herstelt de defecten veroorzaakt door ouderdom of overmacht. De huurder heeft de plicht alle defecten tijdig te melden. Sommige herstellingen zijn ten laste van de huurder (zie ook op www.hacosi.be)

Herstellingen ten laste van de huurder:

- Herstellingen door normaal gebruik: kleine onderhoudswerken en herstellingen die ontstaan door normale slijtage of gebruik zoals lekkende kranen, vlotter of afsluitkraan toilet, bewegende delen van deuren of poorten,
- Herstellingen die nodig zijn omdat u of andere inwonenden iets hebben kapot gemaakt.
- Gevolgschade door gebreken die u te laat meldt. U bent verplicht om elke schade onmiddellijk te melden. Doet u dit niet, dan bent u aansprakelijk voor elke uitbreiding van de schade.

De werken moeten steeds professioneel uitgevoerd worden.

Herstellingen ten laste van de verhuurder:

- Beschadigingen door overmacht. Dit zijn onverwachte gebeurtenissen of situaties die volledig buiten de wil van de huurder gebeuren. Bijvoorbeeld: vandalisme en diefstal. Opmaak van proces verbaal is wel vereist!
- Onderdelen of toestellen die vervangen dienen te worden door ouderdom.
- Herstellingen door verborgen gebreken (bijvoorbeeld een watertoevoerleiding die lekt onder de vloer).

Indien u iets opzettelijk beschadigt, kan Hacosi de huurovereenkomst beëindigen en/of een schadevergoeding vragen via de rechtbank.

Elke schade aan gemeenschappelijke delen zoals trappenhallen, buitengevels, kelders, daken, buitenschrijnwerk, glaswerk, elektriciteit, aanplantingen dient vergoed te worden door de dader.

2. Noodzakelijke of dringende herstellingen

Soms dienen er noodzakelijke herstellingen of renovaties uitgevoerd te worden, die niet kunnen wachten tot het einde van de huur. Het kan dat u hierdoor bepaalde delen van uw woning tijdelijk niet kan gebruiken.

15 ARTIKEL 15: Tuin en aanplantingen (voor eengezinswoningen of gelijkvloerse appartementen met individuele tuin)



1. Tuinonderhoud

Er mogen geen aanpassingen gedaan worden aan de tuin.

Onderhoud uw tuin zodat deze er verzorgd uitziet en er geen hinder ontstaat. Houd het gras kort en verwijder regelmatig het onkruid. Snoei bomen, hagen en planten en verwijder of composteer het groenafval. De tuin is geen werkplaats of opslagruimte. Bij het einde van de huurovereenkomst laat u de tuin goed onderhouden achter.

Struiken, planten en hagen moeten elk jaar gesnoeid worden. De haag moet lager dan 1,80 meter gehouden worden. Siervijvers of ingegraven zwembaden zijn niet toegestaan.

2. Afsluitingen

Voor het wijzigen van de bestaande afsluiting dient u vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen met een verwijzing naar het materiaal, kleur en afmeting dat u wil gebruiken. Onze technische dienst zal uw voorstel evalueren.

3. Tuinhuis

Als u een tuinhuis wil plaatsen, heeft u de goedkeuring van Hacosi nodig.

Hiervoor dient u vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen met een verwijzing naar het materiaal, kleur en afmetingen dat u wil gebruiken. Onze technische dienst zal uw voorstel evalueren.

Er mag geen caravan, remorque, auto, .. in je voor-, achter- of zijtuin geparkeerd staan. Hierdoor gaat het gras stuk en het zorgt eveneens voor een 'slordig' uitzicht in de wijk.

Er mag geen bijkomende verharding en/of kiezel aangelegd worden rond de woongegelegenheid.

16 ARTIKEL 16: Einde huurovereenkomst

1. Plaatsbeschrijving

Bij vertrek maakt u de woning volledig leeg en geeft u alle sleutels af. Wij stellen samen met u een plaatsbeschrijving op. U bent verantwoordelijk voor eventuele huurschade.

2. Aandachtspunten bij het einde van de huur - waarborg - abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen

Poets de woning volledig bij het einde van de huurovereenkomst. Maak alle deuren, plinten, vloeren, ramen (zowel binnen- als buitenzijde), radiatoren, muurtegels, sanitair en kraanwerk proper. Vul alle gaatjes in de muren. Behangpapier dient u te verwijderen.

Indien de muren in een lichte en zachte kleur geschilderd zijn hoeft u deze bij vertrek niet te overschilderen. Bij gebruik van felle kleuren of vervaagde plekken, dient u de muren wit te verven, zodat de muren door de volgende huurder in één laag afgewerkt kunnen worden.

Let op! Ook private bergingen zoals kelders, zolders, garages en dergelijke moet u leegmaken en poetsen. U laat de woning achter zoals ze is beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrek. Schade door overmacht, slijtage en ouderdom is een uitzondering. Als Hacosi achtergelaten meubelen, behangpapier, enz. moet verwijderen, dan betaalt u de kosten voor het verwijderen hiervan.

Binnen de 3 maanden na het einde van de huur krijgt u een brief met de eindafrekening. De waarborg wordt, na aftrek van eventuele schulden of kosten, teruggestort.

Zorg er ook voor dat u uw abonnementen en contracten voor water, gas en elektriciteit niet stopzet voor de plaatsbeschrijving. Indien u verhuist voor het einde van de opzegtermijn dient u de contracten te laten lopen. Beëindigt u de contracten vroegtijdig en worden de nutsvoorzieningen afgesloten, dan betaalt u de kosten van het heropenen van de meters. Bij de opmaak van de plaatsbeschrijving wordt de overname geregeld.

Informatie voor vertrekkende huurders:

- Hacosi noteert steeds samen met de vertrekkende huurder (of afgevaardigde) de meterstanden van gas, elektriciteit en water tijdens de plaatsbeschrijving.
- Hacosi neemt vanaf het ondertekenen van de plaatsbeschrijving de meterstanden over als eigenaar van een leegstand pand.
- Voor het water regelt Hacosi de administratie voor de overname.
- Voor gas en elektriciteit dient u zelf de ingevulde documenten aan uw energieleverancier te bezorgen.
- De vertrekkende huurder mag nooit zelf meters van water, gas en elektriciteit laten afsluiten. Hij betaalt voor de kosten voor het heropenen van deze meters.

Informatie voor nieuwe huurders:

- Hacosi noteert samen met de nieuwe huurder de meterstanden tijdens de plaatsbeschrijving. De huurder is verplicht om binnen de 8 werkdagen na het ondertekenen van de huurovereenkomst een contract af te sluiten met een leverancier van elektriciteit en/of gas.
- Doet u dit niet, dan kan het zijn dat gas en elektriciteit zonder verwittiging worden afgesloten. U betaalt de kosten hiervoor.

De afsluiting van telefoon/internet en kabel-tv moet door de vertrekkende huurder zelf geregeld worden. Hierin komt Hacosi niet tussen.

17 ARTIKEL 17: Overtredingen van het reglement van inwendige orde

Als u de richtlijnen van dit reglement van inwendige orde niet respecteert, kan Hacosi een schadevergoeding eisen of kan ze uw huurovereenkomst beëindigen.

U betaalt de schade waarvoor u verantwoordelijk bent, ook wanneer de kosten van de schade groter zijn dan de waarborg.

Een overzicht van enkele ernstige tekortkomingen die kunnen leiden tot het beëindigen van het contract:

- U bewoont de woning niet effectief, u oefent er commerciële activiteiten uit, u verhuurt onder of draagt de huur over (art. 2).
- U meldt niet dat uw feitelijke gezinssituatie is veranderd (art. 3).
- U veroorzaakt onveilige situaties (niet vrijhouden van vluchtwegen, terrassen,..) (art. 7) .
- U doet aan sluikstorten (art. 8.3).
- U zorgt voor vandalisme aan de deuren van de inkomhal zoals het instampen ervan(art. 10.2).
- U beschadigt opzettelijk liften (art. 10.3).
- U onderhoudt de tuin niet of onvoldoende.
- U beschadigt de woning of de tuin.

Ook het ernstig wangedrag van een huurder of een deel van zijn gezin is een ernstige tekortkoming die aanleiding kan zijn tot de beëindiging van de huurovereenkomst.

Bijvoorbeeld: verstoring van de rust, straatlawaai, dronkenschap, ontucht, agressief gedrag die een ernstige bedreiging vormen voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of andere ernstige feiten die de leefbaarheid verstoren, zowel van de bewoners als van een complex of buurt.

Huurders zijn aansprakelijk voor hun bezoekers en dus ook voor het ernstig wangedrag van de bezoekers.

Eventuele wijzigingen aan dit Reglement van Inwendige Orde zullen per brief worden meegedeeld. De meest recente versie kan steeds worden geraadpleegd op de website van Hacosi: www.hacosi.be