

# REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

## INLEIDING

In dit reglement staan de regels die je als bewoner van De Woonbrug moet naleven. Dit zijn de huisregels van De Woonbrug.

Als huurder moet je goed voor je woning en het gebouw zorgen. We vragen ook dat je de burens respecteert en geen overlast veroorzaakt.

De bedoeling van het reglement is om de leefbaarheid, orde, rust en netheid voor alle huurders te bewaren.

Het is een aanvulling bij de huurovereenkomst. Door de huurovereenkomst te ondertekenen, verklaar je akkoord te gaan met deze regels en deze te zullen naleven.

Dit reglement werd goedgekeurd door de Raad van bestuur op 30/06/2018, 19/03/2019, 08/09/2020, 13/04/2021, 11/10/2022.

De Woonbrug heeft het recht om het reglement aan te passen en uit te breiden. Je wordt hierover dan ook ingelicht.

De Woonbrug controleert of de regels worden nageleefd door de huurder en/of zijn bezoekers. Bij inbreuken, zullen gepaste maatregelen genomen worden. Mogelijk volgt de huuropzeg.

Voor sommige gebouwen zijn er naast dit reglement, nog andere extra specifieke regels. Dit zijn bijlagen bij het reglement. Deze moeten uiteraard ook worden nageleefd.

## LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

### a. APPARTEMENT & GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

In een appartementsgebouw woon je met veel mensen dicht bij elkaar. Het is dan ook onvermijdelijk dat je af en toe leefgeluiden hoort van elkaar. We vragen dat iedereen begrip heeft voor elkaar, maar ook dat je rekening houdt met elkaar en de rust in het gebouw niet verstoort.

- Lawaai-overlast, zowel overdag als 's nachts, moet je vermijden. Bij ernstige overlast, zoals nachtlawaai, heeft iedereen het recht om de politie in te schakelen.
- Indringende geuren kunnen je burens storen. Hou hier rekening mee en vermijd geurhinder.

Hou zeker met het volgende rekening. Deze regels gelden voor alle bewoners en hun bezoekers.

- Sla de deuren niet dicht
- Zet de radio, TV,... niet te luid
- Beperk het gebruik van waterkranen in de nacht
- Roep niet overdreven luid in de gemeenschappelijke traphal.
- Voer geen karweien uit of verplaats geen meubels 's avonds of 's nachts.
- Vermijd het geluid van schoenen op een harde vloer

- Vermijd zoveel mogelijk te luid spel van kinderen in de appartementen
- Duw niet herhaaldelijk en langdurig op de deurbel
- Plaats geen niet-ontstoorde elektrische apparaten
  
- De gemeenschappelijke delen mag je niet gebruiken om huishoudelijke klusjes uit te voeren zoals o.a. schilderen of herstellen van meubels.
- De gemeenschappelijke ruimten (traphal, nooduitgang,...) moeten steeds vrij blijven. Plaats er dus geen afval, meubels, fietsen,... In nood moet een vlotte evacuatie steeds mogelijk zijn. Alle voorwerpen die in de gemeenschappelijke ruimten worden geplaatst, worden op kosten van de huurder door ons verwijderd.
- Individuele deurmatten moet u in het eigen appartement leggen en niet in de gemeenschappelijke hal. Deze worden dan door ons verwijderd. Dit om het onderhoud van de traphallen te vereenvoudigen.
- Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw.
- Voor de brandveiligheid moet brandvrije deuren steeds gesloten blijven.
- Houd de gemeenschappelijke toegangsdeuren steeds gesloten. Open deuren kunnen immers aanzetten tot vandalisme of diefstal.
- Maak de deur enkel open voor mensen die je kent. Laat geen onbekende mensen binnen.
- Op de deurbel, brievenbus, in de lift en aan de inkomdeur mogen enkel naamplaatjes worden aangebracht, goedgekeurd door De Woonbrug.
  
- De ondergrondse staanplaatsen mogen enkel gebruikt worden om de eigen auto, fietsen en bromfietsen in te plaatsen. Voor het overige mag hier niets gestockeerd worden.
- Bergingen moeten steeds ordelijk, netjes en hygiënisch blijven.
  
- Het terras moet je altijd netjes en verzorgd houden. Afval mag je hier niet opstapelen. Het terras mag je niet afschermen met een doek of riet. Enkel het plaatsen van een doorzichtige (plexi)glazen plaat is toegelaten.
- Hang je was niet over de balustrade van het terras of op een wasdraad. Je mag wel een droogrek gebruiken.
- Omwille van veiligheidsredenen is het voor bewoners van appartementen vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping, niet toegelaten om bloembakken op of aan de buitenzijde van de balustrade te hangen. Enkel aan de binnenzijde is dit toegelaten.
- Tapijten of andere voorwerpen mag je niet uitkloppen of schoonmaken vanuit de vensters of deuren.
- Je mag je fiets of bromfiets niet meenemen naar het appartement. Gebruik de fietsen- of brommerstalling.
- Het is verboden om te barbecueën op het terras.
- Gebruik de nooduitgangen alleen in noodsituaties.
- Het is verboden om het dak te betreden behalve in noodsituaties als de evacuatie-richtlijnen dit voorschrijven.
- Gebruik de brandbestrijdingsmiddelen (blusapparaat, haspel) alleen in geval van brand.
- Activeer de brandmeldingsinstallaties alleen bij (beginnende) brand.

## **b. WONING & APPARTEMENT**

- Stapel de vensterbanken niet vol

- Hang geen doeken of dekens op aan de ramen. Gebruik altijd een gordijnstang of gordijnrails.
- Iedere huurder is mede verantwoordelijk voor de brandveiligheid van het gehuurde goed en het hele gebouw. Het opslaan van elk brandbaar, gevaarlijk, ongezond of hinderlijk materiaal is ten strengste verboden.
- Het is verboden de elektrische installatie in het gebouw op eigen initiatief te wijzigen.
- Het is verboden om afvalverbranders te installeren of uitlaatpijpen van dampkappen aan te sluiten op de verluchtingskoker van de gasboilers.
- De verluchtingsroosters moeten vrij blijven, hou deze stofvrij en dek ze zeker niet af.
- Een bijverwarming plaatsen in de woning of appartement is enkel toegelaten onder de volgende voorwaarden:
  - o Het is niet toegelaten een bijverwarming op hout, gas, kolen, petroleum, butaan of andere brandbare stoffen te plaatsen.
  - o Een verplaatsbare elektrische bijverwarming is toegelaten als dit toestel voldoet aan de wettelijke veiligheidsnormen (=CE goedgekeurd type).
- Het is verboden om vuurwerk af te vuren vanop het terras of de tuin. Dit is niet veilig voor jou en de burens. Het kan huisdieren ook schrik aanjagen.
- Als huurder ben je verantwoordelijk voor het onderhoud van de rookmelders. Plaats tijdig een nieuwe batterij.

## LIFTEN

Aan het gebruik van de lift zijn strenge voorwaarden verbonden:

- Wees altijd voorzichtig bij het gebruik van de lift.
- Kinderen jonger dan 12 jaar, mogen de lift niet gebruiken, zonder de begeleiding van een volwassene. De lift is zeker geen speelplaats voor kinderen. Er mag niet met de liftknoppen gespeeld worden.
- Het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden.
- Het is niet toegelaten grote voorwerpen te vervoeren (ook niet bij verhuis) die de lift kunnen beschadigen.
- (Brom)fietsen mag je niet meenemen in de lift.
- De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden.
- Gebruik de lift nooit bij brand.
- In de lift mag niet gerookt worden.
- Het is verboden de wanden, vloeren, plafonds en deuren van de lift te beschadigen.

## HUISDIEREN

Huisdieren zijn voor vele huurders aangenaam gezelschap. Maar iedereen met huisdieren moet zich er ook van bewust zijn, dat deze ook voor overlast kunnen zorgen.

Daarom laten we alleen een huisdier toe, als je je aan de regels houdt. Eén huisdier is dan toegelaten in de woning, aangepast aan de woonsituatie. Leef je de regels niet na, dan zullen we je vragen je huisdier weg te doen.

Heb je een huisdier, hou dan met het volgende rekening:

- 1 huisdier is toegestaan.  
Uitzonderlijk en enkel na onderzoek, kan hiervan afgeweken worden. Ook bestaande situaties kunnen worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden.  
Voor huurders die momenteel meerdere huisdieren hebben, geldt een uitdoofbeleid. D.w.z. dat bv. bij overlijden van een dier, dit niet kan vervangen worden door een ander huisdier.
- Elk nieuw huisdier dient vooraf aangevraagd en geregistreerd te worden bij De Woonbrug.
- Niet alle dieren zijn geschikt als huisdier. De volgende dieren zijn niet toegestaan in de woning. Dieren die
  - o van nature agressief en/of gevaarlijk zijn
  - o Een bedreiging kunnen inhouden voor de gezondheid van de mens
  - o Een bijzondere verzorging nodig hebben
  - o Ongewone huisdieren zoals slangen, tropische spinnen, insecten,...

Deze lijst geldt als voorbeeld en is niet limitatief.

- Voor het houden van kippen, duiven, e.d. of het plaatsen van dierenhokken moet u vooraf onze schriftelijke goedkeuring vragen. Soms is ook de goedkeuring van de gemeente/stad nodig.
- Knaagdieren mag je niet in de woning houden.
- Het fokken van dieren is, zelfs tijdelijk, verboden.
- In de gemeenschappelijke ruimten, ook buiten, moet je je huisdier aan de leiband houden.
- Als je huisdier de gemeenschappelijke ruimten in of rond het gebouw bevuilt, moet je dit onmiddellijk zelf opkuisen.
- Je bent verantwoordelijk voor het gedrag en de schade van je huisdier. Bij klachten over huisdieren zullen we een onderzoek opstarten. Mogelijk vragen we je om het huisdier te verwijderen.
- Doe er alles aan om overlast te vermijden, ook als je huisdier alleen in de woning is. Laat je huisdier nooit alleen op het terras.
- Het is verboden om dieren te voederen, rond de omgeving van je woning.

## **WOONGEDRAG**

### **a. SCHOONMAAK**

Het onderhoud van je woning, kelder, berging, tuinhuisje, tuin,... is je eigen verantwoordelijkheid. Je moet deze goed onderhouden en regelmatig opruimen, verluchten, poetsen. Gebruik de ruimtes van de woning en gemeenschappelijke delen waarvoor ze bestemd zijn.

We vragen aan alle bewoners en hun bezoekers om respect te hebben voor het werk van anderen wat betreft de gemeenschappelijke ruimten.

- Als jij of je bezoekers de gemeenschappelijke delen vuilmaakt, moet je deze onmiddellijk zelf proper maken.
- De gemeenschappelijke ruimten van de appartementsgebouwen worden onderhouden door onze poetsdienst. U betaalt hiervoor een bijdrage in uw huurprijs.  
Woont u in een gebouw met maximum 5 appartementen? Dan kan u, in samenspraak met alle andere bewoners, beslissen om dit onderhoud via een beurtrol zelf op te nemen. Deze beslissing wordt telkens vóór de start van een nieuw jaar genomen.

Wordt het onderhoud niet naar behoren uitgevoerd? Dan kunnen we beslissen om dit opnieuw, tegen betaling, te laten uitvoeren door onze poetsdienst.

#### **b. ONDERHOUD TUIN**

Tuin/terras behoren tot de woning en moeten ook door de huurder goed onderhouden worden. Hou rekening met het volgende:

- Snoei de bomen en struiken regelmatig (Maximum hoogte = 1,80m). Voor de voortuin gelden aparte regels, informeer je hierover bij de dienst omgeving van je gemeente of stad.
- Rijd het gras regelmatig af en verwijder onkruid.
- Verwijder uw groenafval steeds onmiddellijk.
- Enkel een afgesloten compostbak is toegelaten.
- Planten moeten minstens een 0,5m van de afsluiting geplant worden. Er mogen geen hoogstammen in de tuin gezet worden.
- Klimplanten kunnen beschadigingen aanbrengen aan het gebouw of dak. Dit moet uiteraard vermeden worden. Het is daarom niet toegestaan klimplanten aan de gevel te bevestigen. Heeft u klimplanten in de tuin? Snoei ze dan regelmatig. Eventuele schade moet door de huurder vergoed worden.
- Elke plant die zich ondergronds kan verspreiden via zijn wortels om hier en daar nieuwe halmen terug boven de grond te laten uitkomen, is ten strengste verboden om te planten in de voor- en achtertuinen van de woning.
- Alle wijzigingen in de tuin (extra verharding, afsluiting, tuinhuisje, vijver, verwijderen haag,...) moeten vooraf schriftelijk aangevraagd worden bij De Woonbrug. Enkel na schriftelijke goedkeuring kan u de wijzigingen aanbrengen. Soms is ook de goedkeuring van de gemeente/stad nodig.  
De aanleg van voor- of achtertuin met kunstgras of kiezels is niet toegelaten.
- Bloembakken mag je enkel aan de binnenkant van de balustrade bevestigen.
- Het is verboden om afval te verzamelen of begraven in de tuin. Geurhinder moet voorkomen worden.
- Het is verboden om voertuigen in voor- of achtertuin te parkeren.
- De balustrade van het terras mag je niet afschermen met riet, doek,... Enkel de plaatsing van doorzichtig (plexi)glas is toegelaten.
- Als uw tuin met hekwerk (draad) is afgesloten, mag u deze niet afschermen met doek, klimplanten, o.d. Het invlechten van de draad is slechts toegelaten tot op hoogte van het terras en op uw eigen verantwoordelijk. Schade die wordt veroorzaakt aan tuinafsluiting, moet vergoed en hersteld worden door de huurder.
- Laat het deksel van de regenwaterput nooit helemaal open liggen, dit omwille van de veiligheid. Is de regenput leeg en moet u deze manueel vullen, doe dit dan op de volgende manier. Draai het deksel 10° en leg een tuinslang in de put zodat deze zich kan vullen met kraantjeswater.

#### **c. STOCKAGE**

De woning, tuin en aanhorigheden kunnen in geen geval gebruikt worden als opbergruimte voor spullen en afval allerlei.

Ook tijdelijke stockage van meubels, kledij e.d. in afwachting van verder transport is niet toegelaten. Het is niet toegelaten om een voertuig zonder nummerplaat op de oprit, autostandplaats, carport, voor- en achtertuin of tuin/grasstrook naast de woning te plaatsen.

Een mobilhome of caravan mag u alleen op de oprit plaatsen als deze geregistreerd is. In de voor- of achtertuin of tuin/grasstrook naast de woning is dit niet toegelaten.

#### **d. AFVAL**

Als huurder moet u zich houden aan de gemeentelijke regels i.v.m. sorteren en stockeren van afval. U kan de regels rond huisvuilophaling en een afvalkalender raadplegen via

[www.herentals.be](http://www.herentals.be) of [www.olen.be](http://www olen.be)

- Afval mag in geen geval opgestapeld worden in of rond de woning. Ook in de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegelaten afval achter te laten (traphal, garage, kelder,...)
- Geurhinder moet altijd vermeden worden.
- Slecht of niet sorteren van afval en stockeren van afval trekt ongedierte aan. Gooi ook zeker geen etensresten in de tuin of op een open mesthoop. Enkel een afgesloten compostbak in de tuin is toegelaten. Als huurder ben je verantwoordelijk voor het voorkomen van ongedierte en zo nodig de bestrijding hiervan. Gooi ook geen broodresten van het terras of raam naar beneden.
- Zorg ervoor dat u uw brievenbus regelmatig leegmaakt. Post, kranten en reclamdrukwerk moet u steeds meenemen naar de eigen woning/appartement. Papier mag in geen geval in de buitenomgeving of in de gemeenschappelijke ruimten blijven rondslingeren. Om papier te beperken, kan u een sticker 'geen drukwerk of reclame' op de brievenbus bevestigen.

#### **e. ONDERHOUD VOETPAD**

Elke inwoner is, volgens het politiereglement, verplicht het voetpad voor zijn woning proper te houden.

Bij ijzel of sneeuw moet de bewoner het voetpad sneeuw- of ijsvrij maken en houden. In een appartementsgebouw is in principe de bewoner van de gelijkvloerse of de eerste bewoonbare verdieping hiervoor verantwoordelijk.

We vragen hierin echter de medewerking van alle huurders.

#### **f. CONTROLE**

Medewerkers van De Woonbrug mogen de woning op elk moment controleren.

Tijdens een dergelijk plaatsbezoek controleren zij

- Het onderhoud van woning en tuin
- Mogelijke schade in de woning
- Het naleven van de huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde

#### **g. OVERLAST**

U woont in een woning/appartement waar rondom u nog andere mensen wonen. Wij verwachten van alle bewoners respect voor anderen.

Bepaald gedrag of bepaalde situaties kunnen leiden tot overlast voor andere bewoners of de omgeving. Als huurder moet u steeds rekening houden met omwonenden. Overlast kan gaan over lawaaihinder, vervuiling en vernieling, overlast door huisdieren, agressie,...

Indien u overlast ervaart, raden wij u aan zelf eerst contact op te nemen met de persoon die de overlast veroorzaakt. Soms beseft de andere immers niet dat zijn/haar gedrag overlast meebrengt voor omwonenden.

Als u zelf niet tot een oplossing komt, kan u de klacht aan ons doorgeven. De Woonbrug is niet verantwoordelijk voor last of hinder door de burens, maar neemt deze klachten wel ernstig en zal waar nodig, proberen te bemiddelen. Indien de overlast blijft aanhouden, kan u contact opnemen met de politie. Bij burenruzies komen wij niet tussen.

Het veroorzaken van ernstige overlast of het aanbrengen van beschadigingen aan het patrimonium, kan leiden tot de ontbinding van de huurovereenkomst.

#### **h. SAMENWONEN – GEBRUIK VAN DE WONING**

Elke bijwoning van personen in de huurwoning moet vooraf schriftelijk aangevraagd worden door de huurder. Dit geldt eveneens voor kinderen die de woning verlaten hadden en terug wensen bij te wonen.

De persoon die komt bijwonen, moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De huishuur wordt aangepast na goedkeuring van de bijwoning. Wij houden hiervoor rekening met het inkomen van de bijwoner.

Wanneer De Woonbrug opmerkt dat personen op regelmatige basis verblijven in woning/appartement van een huurder, zonder hiervoor de toestemming te vragen, kan dit beschouwd worden als domiciliefraude. Ook wanneer we opmerken dat de woning niet regelmatig bewoond wordt, wordt een onderzoek naar domiciliefraude opgestart. Domiciliefraude kan leiden tot de huuropzeg.

De woning moet voor bewoning aangewend worden. U mag er geen handelszaak of andere in uitbaten of onderbrengen.

#### **INRICHTING VAN DE WONING**

Het schilderen, behangen en inrichten van de woning is de verantwoordelijkheid van de huurder. Hier volgen enkele richtlijnen:

- U mag de muren behangen met gewoon behangpapier. Het gebruik van reliëfpapier, geplastificeerd papier, glasvezelpapier,... is niet toegelaten. Je moet dit op eigen kosten opnieuw verwijderen.
- Gebruik best lichte kleuren als muurverf. Te donkere of felle kleuren zijn niet toegelaten en moeten onmiddellijk opnieuw herschilderd worden in een lichte kleur.

- De binnenmuren of binnendeuren van de woning, die bij aanvang van de huurovereenkomst wit geschilderd zijn, moet je bij het verlaten van de woning opnieuw vakkundig wit schilderen, in volgende RAL kleur:
    - o Muren en plafond: RAL9016
    - o Binnendeuren: RAL9010
  - Als er door roken binnenshuis, nicotineaanslag is in de woning, geldt het volgende bij het verlaten van de woning:
    - o De muren en plafond moet je grondig afwassen en herschilderen met een nicotineprimer. Onze schilder stelt ZINSSER 1-2-3 Bulss Eye voor.
    - o Behangpapier moet je verwijderen.
    - o Voor de herstelling of vervanging van andere schade aan vb. deuren, keuken,.... worden kosten aangerekend.
  - Het plafond van de woning mag je enkel met een witte verf schilderen. Het behangen van het plafond is enkel toegelaten mits onze toestemming.
  - Keuken- en andere ingebouwde kasten mag je niet schilderen of beplakken. Je mag ook geen nagels in de kasten kloppen of vijzen.
  - De raam- en deurkaders, de binnendeuren, plinten, lichtschakelaars en stopcontacten mag je niet doorboren of schilderen.
  - Je mag de deuren niet inkorten voor het plaatsen van vloerbekleding.
  - De bestaande vloer mag niet uitgebroken en beplakt worden. Schade aan de vloerbekleding moet je zelf terug herstellen.
  - Een gaskookvuur laat je best aansluiten door een vakman. Hou rekening met deze richtlijnen: metalen flexibele gas slang voor brandbare gassen (aardgas, propaan, butaan). CPR norm NBN EN14800. Bestendig tegen hoge temperatuur (type Rht), voldoet aan de eisen voor binneninstallaties volgens de norm NBN D51-003.
  - Het is niet toegestaan om een folie op de glasramen/-deuren te kleven. Omwille van temperatuurverschillen kan dit leiden tot barsten in het glas. Schade moet door de bewoner vergoed worden.
  - Als je wijzigingen wil aanbrengen in woning en tuin, moet dit schriftelijk aangevraagd worden. Enkel na schriftelijke goedkeuring kan je de werken (laten) uitvoeren. Voer je de werken zonder goedkeuring toch uit, dan zullen wij u steeds vragen de woning en tuin onmiddellijk in de originele staat te herstellen.
- De aanleg van voor- of achtertuin met kunstgras of kiezels is niet toegestaan.

## **NUTSVOORZIENINGEN EN ANTENNES**

### **a. TELLERS**

Als bewoner moet u de afgevaardigde van de nutsmaatschappijen toegang verlenen tot de woning voor de opname van de stand van water, gas- en elektriciteitstellers.

U moet er als huurder ook voor zorgen dat de gasaanvoer steeds verzekerd blijft. Gas-, elektriciteit en watermeter mag in geen geval afgesloten worden. Indien er schade is in de woning als gevolg van afgesloten meters, wordt de kost hiervan aangerekend aan de huurder.

In sommige gebouwen zijn er gemeenschappelijke meters met ondermeters. Hier betalen de huurders de kosten voor het water- en/of energieverbruik via voorschotfacturen aan de verhuurder. Jaarlijks maakt de verhuurder een afrekening op basis van het persoonlijke verbruik van de huurder.



## **b. TELEFOON EN INTERNETAANSLUITING**

De huurder is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting bij de maatschappij van zijn keuze. Alle schade, veroorzaakt bij het plaatsen of verwijderen van het toestel en de leidingen, valt ten laste van de huurder. De verhuurder neemt nooit de kosten van de aansluiting over.

## **c. TELEDISTRIBUTIE EN SCHOTELANTENNES**

De huurder is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van de kabel distributie. De verhuurder neemt nooit de kosten van de aansluiting over.

Het plaatsen van een buitenantenne, uitgezonderd schotelantennes, is ten strengste verboden. Het plaatsen van een schotelantenne kan slechts onder bepaalde voorwaarden en moet steeds schriftelijk aangevraagd te worden.

- Woningen en appartementen met tuin:
  - o De antenne mag NIET aan of op de woning, garage, tuinmuren bevestigd worden.
  - o De antenne mag, mits toelating van de gemeente, op lage paal (<2m) in de tuin geplaatst worden.
- Appartementen zonder tuin:
  - o De antenne mag NIET aan of op het appartement, balustrade,... bevestigd worden.
  - o De antenne mag, mits toelating van de gemeente, losstaand op het terras geplaatst worden.

De plaatsing van een schotelantenne mag geen schade veroorzaken aan de woning.

- Appartementen Klerroos:
  - o Het plaatsen van een individuele schotelantenne op het terras is NIET toegelaten.
  - o Indien u een schotelantenne wil plaatsen, moet u hiervoor een aanvraag indienen bij De Woonbrug.

## **VERZEKERING**

De Woonbrug heeft voor elke huurwoning een brandpolis afgesloten voor schade aan het gebouw. Deze bevat een afstand van verhaal ten voordele van de huurders, het geval van kwaadwilligheid uitgesloten.

De brandpolis voorziet in een vrijstelling (franchise). Indien u aansprakelijk bent voor de schade, moet u deze vrijstelling betalen.

Als huurder moet u enkel een brandpolis afsluiten voor uw inboedel en verfraaiingswerken (waaronder behang- en schilderwerk) en ook de eventuele vaste installaties die u zelf heeft geplaatst of laten plaatsen (tuinhuisje, carport, zonwering,...). Ook daar geldt het principe van de vrijstelling die ten uwe laste is.

De RvB besliste om bij wijze van wederkerigheid:

- Dat de huurders dienen te verzaken aan het verhaal dat zij ten overstaan van De Woonbrug en haar verzekeraar kunnen uitoefenen voor schade aan hun inboedel, verfraaiingen en installaties. Deze afstand van verhaal moet de huurder in zijn brandpolis laten opnemen.
- De Woonbrug verzaakt aan het verhaal dat zij ten overstaan van de huurders zou kunnen uitoefenen voor de schade die door de brandpolis gedekt is, het geval van kwaadwilligheid

uitgesloten, voor het bedrag dat, voor zover de huurder voor het schadegeval aansprakelijk is, de wettelijke vrijstelling voorzien in de brandpolis zou overschrijden. Daarenboven verleent de brandverzekering van De Woonbrug eveneens dekking ten voordele van de huurders voor het verhaal van derden (dit is de schade aan derden ingevolge een gedekt schadegeval dat zijn oorsprong vindt in het gebouw en waarvoor de huurder aansprakelijk is).

## HERSTELLINGEN & ONDERHOUD - HUURLASTEN

### a. UITVOEREN VAN HERSTELLINGEN

- Voor elke tussenkomst van onze technische dienst, wordt een verplaatsingsvergoeding van 6 EUR aangerekend. Voor dringende herstellingen in het weekend en buiten de kantooruren, bedraagt deze vergoeding 20 EUR<sup>1</sup>.  
Bij aangebrachte huurschade zullen de extra kosten voor de herstelling aan de huurder doorgerekend worden.  
Ben je niet thuis op het afgesproken tijdstip, dan wordt een forfaitaire kost aangerekend.
- Bij schade moet u ons steeds verwittigen. Dit noemt men de meldingsplicht. Indien u niet tijdig verwittigt, kan De Woonbrug de kosten van bijkomende schade aan u doorrekenen. U moet medewerkers van De Woonbrug of andere technische diensten toegang geven tot de woning om herstellingen uit te voeren.
- Als u, zonder voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van De Woonbrug, werken uitvoert in de woning, worden deze nooit terugbetaald. Zelfs indien deze ten laste vallen van de verhuurder.
- Op verzoek kan De Woonbrug voor de huurder, als hij bereid is deze te betalen, werken uitvoeren.
- Vermijd verstopte leidingen. Het ontstoppen en leegtrekken van de septische put is de verantwoordelijkheid van de huurder. Ook het vrijmaken van verstopte leidingen, al dan niet door een gespecialiseerde firma, is de verantwoordelijkheid van de huurder.
- Woont u in een eengezinswoning? Dan staat u zelf in voor
  - o Reinigen filters regenwaterput
  - o Uitkuisen regenwaterput
  - o Uitkuisen dakgoten
  - o Onderhoud van zonnepanelen (proper houden)

### b. REGELING EN VERGOEDING VAN DE HUURSCHADEN

Onder de huurschaden wordt begrepen de tekortkomingen aan het gewoon dagelijks onderhoud en al de schaden, aangebracht door de fout van de huurder.

Bij het verstrijken van de huur, moet de huurder de woongegelegenheid terug overdragen, in goede staat, behalve wat normale sleet, ouderdom of geval van overmacht betreft.

De normale sleet is deze die voortspriut uit het normaal gebruik.

De huurder heeft het recht gordijnen te hangen, te behangen, kaders te hangen, enz. ...

Op het einde van de huurovereenkomst is hij echter verplicht alle schaden die het gevolg zijn van de plaatsing en de afname van die voorwerpen, te vergoeden. Hij zal tevens alle beschermde maatregelen treffen zoals het wegnemen van krammen en nagels en de gaten zodanig te dichten dat ze niet meer zichtbaar zijn.

De huurder is verplicht de woning als goede huisvader te bewonen, wat namelijk meebrengt : het onderhoud in propere staat, het smeren van sloten en scharnieren, het kuisen van de vloeren, de bescherming van de installatie tegen de vorst, enz. ... , dit alles volgens de aangepaste methode en met behulp van de geschikte producten. Schaden die niet volledig kunnen hersteld worden,

---

<sup>1</sup> Bedrag geldig op 30/06/2018

zullen verrekend worden en er zal een vergoeding voor voortdurende minderwaardigheid gevraagd worden.

Huurschaden die niet hersteld werden door de huurder, worden aangerekend rekening houdend met de kostprijs van levering, plaatsing (op het ogenblik van de verhuizing) en met het aantal jaren dat een installatie normaal moet meegaan.

Voorbeeld :

Vinylvloer beschadigd in een slaapkamer van 12m. Vinyl geplaatst in 1985 en te vervangen in 1990. Kostprijs vinyl in 1990 – 10 EUR/m – (vinyl kan versleten zijn op 15 jaar).

(15-5)

$10 \times \text{-----} \times 12 = 80 \text{ EUR.}$

15

**c. VERDELING KOSTEN EN HUURLASTEN**

- De huurlasten worden aangerekend volgens het systeem van maandelijkse afbetalingen op basis van de reële kosten van de meest recente ontvangen jaarlijkse afrekeningen. De huurlasten worden jaarlijks op de huurprijsberekening vermeld. Jaarlijks wordt bij de huurprijsberekening een overzicht bezorgd van de totale kosten die per uitgavencategorie worden aangerekend aan de huurders van het complex.  
De huurder kan de facturen die aan de basis liggen van de afrekening inzien.  
Het individueel verbruik van water en verwarming wordt aangerekend door voorschotten waarna een afrekeningsbrief volgt.
- Volgende zaken worden door medewerkers van onze dienst of door ons aangestelde firma uitgevoerd. De kosten worden verrekend in uw maandelijkse huurlasten:
  - o Uitkuisen regenwaterput (indien gemeenschappelijk)
  - o Leegmaken septische put (indien gemeenschappelijk)
  - o Onderhoud ventilatiesysteem
  - o Onderhoud zonneboiler
- Bij de woongelegenheden met een gemeenschappelijke stookplaats of gemeenschappelijke meters met individuele calorimeters, betaalt de huurder zijn individuele kosten voor het water- en/of energieverbruik via voorschotfacturen aan de verhuurder. De Woonbrug betaalt op zijn beurt de volledige factuur aan de betreffende nutsmaatschappij en maakt de afrekeningen voor de huurder op basis van het individueel verbruik, volgens de individuele tellers. Eventuele kosten betreffende de huur, het onderhoud, ... worden gelijk verdeeld over de woongelegenheden die gebruik maken van deze meter.
- De vergoeding 'onderhoud CV en sanitair' omvat o.a. de volgende kosten:
  - o Alle kosten die te maken hebben met het nazicht en herstelling aan de cv-ketel en de sanitaire installaties. Zoals vb. het tweejaarlijks onderhoud van de CV-ketel. Het onderhoud van de CV-ketels wordt uitgevoerd door een externe firma. Deze werkelijke kost wordt tweejaarlijks doorgerekend via de huurlasten.
  - o Alle materiaal- en werkingskosten bij herstellingen aan de sanitaire installaties die ten laste zijn van de huurders. Opzettelijke schade is niet vervat in deze vergoeding.
  - o De kosten van het sanitair onderhoud van het ganse patrimonium van De Woonbrug worden gelijk verdeeld over alle woongelegenheden op basis van de werkelijke kosten.

- De kosten worden als huurlast bij de maandelijkse huurprijs aangerekend en jaarlijks bij de nieuwe huurprijsberekening aangepast aan de werkelijke kosten.
- Kosten voor het onderhoud van gemeenschappelijke traphallen en/of gemeenschappelijke ruimten<sup>2</sup>:
  - Het schoonmaken wordt opgenomen door de eigen poetsdienst van De Woonbrug. Woont u in een gebouw met maximum 5 appartementen en alle bewoners zijn akkoord dan kan u via een beurtrol dit onderhoud zelf opnemen. Als blijkt, na controle, dat het onderhoud niet in orde is, wordt een schriftelijke verwittiging verstuurd aan alle bewoners van het gebouw. Indien na het versturen van één schriftelijke verwittiging blijkt dat het onderhoud nog steeds niet in orde is, dan wordt dit opnieuw overgenomen door de poetsdienst van De Woonbrug.
  - Alle kosten voor dit schoonmaken (loonkost, materiaalkost,...) worden verdeeld onder alle woongelegenheden met gemeenschappelijke ruimten van De Woonbrug en dit a rato van het aantal gewerkte uren per woonblok.
  - De kosten worden als huurlast bij de maandelijkse huurprijs aangerekend en jaarlijks bij de nieuwe huurprijsberekening aangepast aan de werkelijke kosten<sup>3</sup>
- Kosten voor de lift:
  - Het uitvoeren van het periodiek onderhoud van liften wordt voor de helft aangerekend via de huurlasten, volgens de werkelijke kosten<sup>4</sup>.
- Premiekost brandverzekering afstand van verhaal:
  - De premiekost van de clausule afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers wordt via de huurlasten doorgerekend, volgens de werkelijke kosten

## **BIJKOMENDE AFSPRAKEN SPECIFIEK AAN VERSCHILLENDE PROJECTEN**

1. Schrijnwerkerijstraat 2 – 14:
  - De achtertuinen van de woningen en gelijkvloerse appartementen zijn gelegen boven de ondergrondse parking. Het is daarom verboden om bijkomende constructies te installeren in de achtertuin. Indien schade wordt aangebracht aan de tuin of het dak, wordt deze aan de huurder doorgerekend.
  - De ondergrondse fietsenberging kan enkel gebruikt worden door de huurders van de appartementen. In de fietsenberging worden enkel (brom)fietsen geplaatst.
  - De bewoner van Schrijnwerkerijstraat 2 bus 1 dient doorgang te verlenen aan de bewoner van de Schrijnwerkerijstraat 2 bus 2 via de achtertuin.
2. Gagelstraat 38 – 52:
  - De appartementen worden verwarmd met een collectief verwarmingssysteem. Warm water wordt voorzien door een gemeenschappelijke zonneboiler.

---

<sup>2</sup> Gemeenschappelijke ruimten: ruimten aan een woongelegenheden die door meerdere bewoners kunnen gebruikt worden, zoals (trap)hal, lift, fietsenberging, ...

<sup>3</sup> Cfr. Art. 97, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen, art. 34§2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007, art. 1§1 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007.

<sup>4</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet van 07/12/2018, bijlage 2.

Individuele calorimeters registreren het verbruik per appartement. Dit verbruik wordt, samen met de kosten verbonden aan dit systeem, door De Woonbrug in de maandelijkse huurprijs en via een jaarlijkse afrekening doorgerekend aan de huurder.

De vloerverwarming in de slaapkamer is met een constante temperatuur van 18° geregeld. Deze kan niet gewijzigd worden.

Omwille van dit collectieve systeem heeft u zelf geen keuze in de energieleverancier voor gas. Deze wordt gekozen door De Woonbrug, rekening houdend met de meest gunstige voorwaarden. Voor het verbruik van elektriciteit in het eigen appartement ligt de keuze van leverancier wel bij de huurder.

- Het binnenplein is autovrij en wordt afgesloten met paaltjes. Deze worden enkel verwijderd bij verhuis. U neemt hiervoor contact op met De Woonbrug – Geert (014/85.98.00). Bewoners of hun bezoekers mogen in geen geval zelf de paaltjes verwijderen of de doorgang versperren met voertuigen.
- Bewoners, kinderen en bezoekers dragen er zorg voor dat overlast wordt vermeden en dat geen schade wordt veroorzaakt. Om overlast te beperken zijn balspelen op het binnenplein niet toegelaten. Gelieve de rust op het binnenplein steeds te bewaren:

In de vakantieperiodes vanaf 21.00u – 08.00u

Buiten de vakantieperiodes vanaf 19.00u – 08.00u

- De binnendeuren, met uitzondering van de glazen deuren, van het appartement mogen enkel in de volgende kleur geschilderd worden – RAL9010.
- In de appartementen die rechtstreeks onder het schuine dak gelegen zijn, gelden de volgende regels:  
De zichtbare houten balken én de schuine dakkanten mogen NIET geverfd worden. De zichtbare houten balken mogen enkel met matte doorzichtige vernis behandeld worden. De schuine dakkanten mogen niet behandeld worden. *(het betreft de volgende appartementen 38/201, 38/203, 38/204, 38/301, 40/201, 40/202, 40/204, 40/301, 50/201, 50/203, 50/204, 50/301, 52/201, 52/202, 52/301)*
- Na inhuurneming van de woning, mogen door de huurders, geen veranderingen aangebracht worden aan de bouw en de uitrusting van de ADL-woning, tenzij met schriftelijk akkoord van zowel De Woonbrug en de ADL-dienst of hun rechtsopvolgers.

### 3. Rozenstraat 18 – 20, Herentals

- Bij verhuis of levering van grote meubelstukken, verlenen de bewoners van de gelijkvloerse appartementen doorgang in de tuin aan de bewoners van de bovengelegen appartementen.
- De bewoners onderhouden zelf hun voortuin.

### 4. St. Waldetrudisstraat 97, Herentals

- Op het binnenplein mogen geen voertuigen geparkeerd of gestationeerd worden. De doorgang naar de garages moet steeds vrij blijven.
- Fietsen moeten in de daartoe voorziene fietsenberging geplaatst worden achter de garages.

### 5. Rode Kruisstraat 43 – 55, Herentals

- Op het binnenplein mogen geen voertuigen geparkeerd of gestationeerd worden. De doorgang moet steeds vrij blijven.

- Balspelen zijn niet toegelaten op het binnenplein. Deze zorgen voor overlast en kunnen schade veroorzaken. Daarnaast vragen wij om de avondrust te bewaren vanaf 20.30u.

## **PLAATSBESCHRIJVING**

Bij het in huur nemen van de woning en bij het verlaten van de woning, wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt.

Wanneer je de huur opzegt of wordt opgezegd, wordt er tijdens de opzegperiode, een controlebezoek afgelegd door onze technische dienst.

Op het einde van de huurperiode wordt opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt. Je moet ervoor zorgen dat de woning proper en zonder gebreken is, behalve wat normale sleet, ouderdom of overmacht betreft.

De kosten van de plaatsbeschrijving worden gezamenlijk betaald door huurder en verhuurder. De kost voor de huurder bedraagt 20 EUR (gekoppeld aan indexering).

Als je, zonder verwittiging, niet aanwezig bent op de plaatsbeschrijving of het controlebezoek, dan rekenen we een administratieve boete van 20 EUR aan.

KENNISGENOMEN EN GOEDGEKEURD.

Handtekening huurders :

Datum :