



WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE

REGLEMENT INWENDIGE ORDE

Goedgekeurd RvB d.d. 06/10/2010

INHOUD:

1	REGLEMENT INWENDIGE ORDE.	2
1.1	ALGEMEEN.	2
1.2	HET IS DE HUURDER UITDRUKKELIJK VERBODEN:	2
1.3	AFSLUITINGEN.	2
1.4	TUIN.	3
1.5	KEUKEN.	4
1.6	VLOEREN.	4
1.7	MUREN – PLAFONDS - DEUREN.	4
1.8	HUIDDIEREN.	4
1.9	VUILNIS.	5
1.10	ANTENNES.	5
1.11	ZONNEPANELEN.	5
1.12	SCHOUW.	5
1.13	SCHILDERWERKEN.	6
1.14	VERPLICHTINGEN HUURDER I.V.M. ONDERHOUD EN HERSTEL.	6
1.15	ENKELE TIPS I.V.M. ONDERHOUD.	8
1.16	AANVULLENDE REGLEMENTERING VOOR HUURDERS APPARTEMENTEN	8
1.17	GARAGES, ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN CARPORTS.	10
2	SPECIFIEKE VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER I.V.M. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.	10
2.1	SANITAIRE INSTALLATIES	10
2.2	VLOEREN EN PLAFONDS	11
2.3	SCHILDERWERK.	12
2.4	SCHRIJNWERK.	12
2.5	DIVERSEN.	13
2.6	ELEKTRICITEIT EN ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATEN	13
2.7	TRAPPEN	13
2.8	BUITEN	13
2.9	VERHUIZEN.	14

1 Reglement inwendige orde.

1.1 Algemeen.

- Alleen die personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder en die als dusdanig in geschreven zijn bij de verhuurder en in de bevolkingsregisters, mogen de woongelegenheid **bewonen** (zie art. 20 huurovereenkomst).
- De huurder moet alles doen wat nodig is voor het **behoud van de goede orde en rust** . Voor appartementsbewoners geldt dit zowel in de gemeenschappelijke delen als in het eigen appartement.
- Het is verboden het gehuurde goed voor **andere doeleinden** dan bewoning te gebruiken. Onthaalmoederschap kan wel, mits de onthaalmoeder erkend is door Kind & Gezin.
- Als de huurder zich niet houdt aan de bepalingen van dit reglement, dan kan de verhuurder de **huurovereenkomst opzeggen** (zie art. 3 van de huurovereenkomst).

Gedurende gans de duur van de bewoning, moet de huurder:

- het gehuurde goed gebruiken en onderhouden als een **goed huisvader**;
- de **erfdienstbaarheden** ten laste van het gehuurde goed, van welke aard ook, eerbiedigen.

1.2 Het is de huurder uitdrukkelijk verboden:

- zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder om het even welke **veranderingen** aan de huurwoning of het huurappartement en alles wat erbij hoort, aan te brengen. Bij het verlaten van de huurwoning of het – appartement, is iedere aangebrachte verandering het uitsluitend eigendom van de verhuurder en dit zonder enige vergoeding. De verhuurder heeft het recht de plaatsen **in hun oorspronkelijke staat te laten herstellen op kosten van de huurder** .
- Het is eveneens **verboden**:
 - werken uit te voeren aan de vast installaties (o.a. vloeren en het meubilair eigen aan de woning) kunnen beschadigen.
 - de kelders, bijgebouwen, zolders en/of bergruimten, als woon- en /of slaapplegelegenheid te gebruiken.
 - linnen aan de venster te drogen te hangen of op de radiatoren te laten te drogen.
 - vloermatten, tapijten, enz... door de vensters en/of balkons uit te schudden.
 - Etenswaren of – resten in de tuin te gooien, teneinde geen ongedierte aan te trekken.
 - De ruimte van de chauffageketel als bergruimte te gebruiken.

1.3 Afsluitingen.

Voor sommige wijken is er een andere reglementering. Bijgevolg dient vóór het plaatsen van de hagen en/of andere omheiningen de maatschappij **steeds vooraf** gecontacteerd te worden.

*** Achtertuinen:**

Levende hagen genieten de voorkeur van de maatschappij. Deze haag dient minstens éénmaal per jaar te worden gesnoeid op de reglementaire hoogte van 1,80 meter en 0,5 meter breedte. De haag moet op 0,75 meter van de scheidingsgrens geplaatst worden, zodat de huurder de haag kan snoeien, zonder zijn buur te storen.

Voor sommige wijken is er een andere reglementering. Bijgevolg dient vóór het plaatsen van de groenschermen steeds de maatschappij gecontacteerd te worden.

Het zetten van muren, betonplaten, bamboe- of rietmatten, mat van teenwilg, kunststofmatten zijn verboden.

Het is niet toegelaten de omheiningen te gebruiken als plantensteun.

Houten afsluitingen en heidematten kunnen onder volgende voorwaarden worden toegelaten, mits vooraf schriftelijke te vragen:

- maximaal 1,80 meter hoog (tenzij er een andere gemeentelijke reglementering is)
- geplaatst volgens de regels der kunst,
- behoud van de bestaande tuindraad,
- verboden om de afsluiting vast te maken aan de bestaande tuindraad,
- verboden om palen of andere onderdelen van de omheining in te betonneren
- op het einde van de huur wordt de afsluiting kosteloos overgedragen naar de nieuwe huurder. Indien de nieuwe huurder deze houten- of heidematten afsluiting niet wenst, dan moeten deze door de vertrekkende huurder, op zijn kosten, worden verwijderd.
- overtreders zullen door de maatschappij worden aangemaand, om zich binnen een bepaalde termijn in orde te stellen. De maatschappij kan eisen dat de afsluiting, geplaatst zonder voorafgaande toestemming, geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd en dat de oorspronkelijke toestand wordt hersteld. Zonodig kan de verhuurder de werken laten uitvoeren op kosten van de huurder.
- Houten- of heidematten afsluitingen die beschadigd zijn, moeten worden vervangen door de huurder. Als dit niet gebeurt, dan kan de maatschappij dit doen in de plaats van de huurder en op zijn kosten.

*** Voortuinen:**

- Het is niet toegelaten omheiningen te plaatsen.
- Enkel het planten van een levende haag met een maximum hoogte van 60 cm is toegelaten.

1.4 Tuin.

Indien de tuin niet wordt onderhouden (d.w.z. ongemaaide gazon, slordige haag, ...) kan de maatschappij een externe firma aanstellen die de werken zullen uitvoeren op kosten van de huurder.

Het is uitdrukkelijk **verboden**:

- o de voortuin te gebruiken als parkeerplaats voor auto's, caravans, mobilhomes, boten, aanhangwagens, andere voertuigen zonder nummerplaat mogen niet. Ook een verplaatsbaar zwembad in de voortuin mag niet.
- o de voortuin mag niet worden verhard om te gebruiken als parking.
- o de tuin volledig te beplanten, te betegelen, of vol te leggen met kiezels (mits schriftelijke machtiging kan toestemming gegeven worden om maximaal 1/3 van de tuin met kiezels te leggen, maar dan wel op een wortelvrije doek of mat).
- o om hoogstammige bomen te planten.
- o uithangborden, vaste reclames of plakATEN uit te hangen.
- o trampolines, schommels of andere speeltoestellen in te graven in de grond of in te betonneren. Trampolines, schommels of andere speeltoestellen moeten minstens 2 meter van de perceelsgrens worden geplaatst.
- o zonneluifels te hangen aan de woning.
- o krammen en/of nagels te slaan in deuren, muren, houtwerk; om het even welke bekleding weg te nemen. Gaten te boren in houten of PVC- ramen of koper- of zinkwerk. De kosten ingevolge de noodzakelijke herstellingen moeten door de huurder worden betaald.
- o veranderingen aan te brengen aan de door de verhuurder aangebrachte beplantingen rond de woongelegenheden.
- o Waspalen of andere (bvb schommel) in te betonneren

De huurder mag het bestaande **terras** van de woning **herleggen** op zijn kosten, mits schriftelijke goedkeuring van de maatschappij en mits uitvoering volgens de regels der kunst.

Indien het terras in slechte staat is, **kan** de maatschappij tussenkomen om de stabilisatie te vergoeden (max. 0,30 cm dik). Het bestaande terras mag enkel worden uitgebreid met

wegneembare houten vloertegels. De maatschappij zal bij het verlaten van de woning eisen dat de tuin en terras in de oorspronkelijke staat wordt hersteld op kosten van de vertrekkende huurder.

De maatschappij verbiedt het **aanbouwen van veranda's, garages, tuinhuisjes** of andere constructies tegen de gevel van de woning en/of bijgebouwen.

Indien dit toch gebeurt, zal de maatschappij de onmiddellijke afbraak en het herstel van de woning in zijn oorspronkelijke staat eisen en dit op kosten van de huurder. Ook het bouwen van andere losstaande constructies is verboden.

Als de huurder een **losstaand houten tuinhuis** of andere constructies (zoals trampoline, zwembad...) in de tuin wil, dan moet hij dit vooraf schriftelijk vragen aan de maatschappij. De maatschappij heeft hiervoor een specifiek reglement. Er mag geen betonnen sokkel worden gegoten om het tuinhuis op te plaatsen.

Bij het einde van de huur, kan de maatschappij steeds eisen, dat het tuinhuis op kosten van de vertrekkende huurder wordt verwijderd.

Het bouwen van een houten tuinhuis is verboden, als de maatschappij een tuinhuis heeft voorzien.

Materialen en toestellen die seizoensgebonden zijn moeten na het respectievelijke seizoen opgeborgen worden.

1.5 Keuken.

Indien de huurder een nieuwe **keuken** wil plaatsen, dan moet hij dit **vooraf** schriftelijk vragen aan de maatschappij. Het ontwerp en offerte van de keuken dienen vooraf aan de maatschappij te worden voorgelegd. De maatschappij houdt zich het recht voor om het voorstel af te keuren of te wijzigen.

Deze keuken wordt door loutere plaatsing – dit dus in afwijking op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek - automatisch eigendom van de maatschappij, dit zonder enige vergoeding voor de huurder en zonder dat deze de keuken derhalve nog in de loop van of op het einde van de huur kan wegnemen.

Op het einde van huur kan de maatschappij aan de vertrekkende huurder vragen om de keuken te verwijderen of te herstellen op zijn kosten.

1.6 Vloeren.

Indien de huurder een nieuwe **vloer** wil leggen, dan moet hij dit **vooraf** schriftelijk vragen aan de maatschappij. Het ontwerp en offerte van de vloer(bekleding) dienen vooraf aan de maatschappij te worden voorgelegd. De maatschappij houdt zich het recht voor om het voorstel af te keuren of te wijzigen.

Deze vloer wordt door loutere plaatsing – dit dus in afwijking op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek - automatisch eigendom van de maatschappij, dit zonder enige vergoeding voor de huurder en zonder dat deze de vloer derhalve nog in de loop van of op het einde van de huur kan wegnemen.

Op het einde van huur kan de maatschappij aan de vertrekkende huurder vragen om de vloer te verwijderen of te hertellen op zijn kosten.

1.7 Muren – plafonds - deuren.

Het is verboden gaten te kappen in de muren of andere wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikking van de woongelegenheden. Geen krammen slaan in muren of timmerwerk. Gebruik pluggen als je een kader wil ophangen.

Het is verboden sierlijsten te plaatsen op deuren, plafonds en muren, en valse plafonds te plaatsen. Het is verboden planchetten, kunststoftegels of kunststofplaten op plafonds en muren te plaatsen.

1.8 Huisdieren.

Woningen:

Toegelaten:

- of 1 hond en 1 kat,

- of maximaal 2 andere huisdieren (andere dan hond of kat) met een max van 20 cm schofthoogte,
- of maximaal twee konijnen ,of duiven, of kippen (geen hanen), of kikkers, of padden, of salamanders.

Niet toegelaten:

- alle andere dieren dan opgesomd en dieren waarvoor een vergunning noodzakelijk is (ook al is de vergunning reeds toegekend (o.a. reptielen, slangen, hagedissen, krokodillen en schildpadden (andere dan waterschildpadden)).
- kleinvee: geen schapen, varkens, paarden, pony's of geiten.

Appartementen:

Toegelaten: enkel kleine huisdieren:

- max. 2 kleine vogels;
- 1 aquarium met vissen;
- 1 aquarium met waterschildpadjes;
- max. 2 hamsters;
- max. 2 cavia's;
- max. 2 witte muizen;

Niet toegelaten:

- honden en katten en alle andere dieren die niet zijn opgesomd

De dieren die zijn toegelaten mogen geen burenhinder veroorzaken. Als de huurder de kooien van deze dieren niet regelmatig onderhoudt (wekelijks reinigen en dagelijks van de nodige voeding voorzien) en bij klachten van hinder door de burens, moeten deze dieren door de huurder onmiddellijk worden verwijderd, zo niet kan Woonmaatschappij IJzer & Zee overgaan tot huurontbinding.

1.9 Vuilnis.

Vuilnis (huisvuilzakken, PMD- zakken, GFT- afval, papier...) dient stipt, volgens de afvalkalender van de gemeente, te worden buitengezet of door de huurder zelf naar het containerpark te worden weggebracht.

Sommige appartementsgebouwen zijn voorzien van afvalcontainers. Gelieve daar het afval netjes in de container te werpen.

De afvalruimtes in appartementsgebouwen zijn enkel te gebruiken voor afval die zich in de daartoe voorbestemde zakken bevindt en niet om groot vuil of ander materiaal te laten rondslingeren. Deze ruimten mogen ook niet gebruikt worden als fietsen- of andere soort berging.

Voor appartementen gelden nog bijkomende regels (zie verder).

1.10 Antennes.

Antennes of schotelantennes (diameter maximaal 30 cm) zijn toegestaan, maar het is verboden gaten te boren voor de kabel in het schrijnwerk, muren, ventilatierooster, ...of andere schade te veroorzaken aan de woning.

Voor appartementen geldt nog een bijkomende bepaling (zie verder).

1.11 Zonnepanelen.

Het is verboden om als huurder zonnepanelen of fotovoltaïsche cellen te plaatsen op het dak, muren of in de tuin.

1.12 Schouw.

Het is verboden om de schouw te verbouwen en een haardvuur of kachel te plaatsen. De schouwen van de woningen zijn niet voorzien op verwarming met hout, kolen of stookolie.

1.13 Schilderwerken.

Het buitenschilderwerk gebeurt op kosten van de verhuurder.

Indien de huurder **zelf de buitenzijde wenst te schilderen**, kan de verf/olie gratis worden afgehaald bij de maatschappij. Het is evenwel verboden de gevel en/of het schrijnwerk in een andere kleur dan de oorspronkelijke te verven. Indien dit toch gebeurt, zal de woning in oorspronkelijke staat worden hersteld op kosten van de huurder.

Het is verboden **tasso behangpapier** te gebruiken. Indien de huurder het toch gebruikt, zal dit op het einde van de huur worden verwijderd en het pleisterwerk worden hersteld op kosten van de huurder. De huurder mag wel vliesbehang gebruiken.

Houten plinten, geverniste houten trappen en dakvlakramen (Velux), moeten met kleurloze vernis geschilderd worden (tenzij anders uitgevoerd bij de nieuwbouw of renovatiewerken).

1.14 Verplichtingen huurder i.v.m. onderhoud en herstel.

De huurder is verplicht onmiddellijk alle gebreken die zich voordoen aan de woning te melden aan de Woonmaatschappij IJzer en Zee.

Het onderhoud van de technische installaties en liften, gebeurt door een firma aangesteld door de verhuurder. Voor herstel van de technische installaties moet de huurder deze firma 's rechtstreeks verwittigen.

De **verdeling van de onderhouds- en herstellingskosten** (in aanvulling of wijziging van gemeen recht) tussen de huurder en verhuurder is als volgt:

Als **algemene regel** voor de punten 1, 2 en 3 geldt dat:

- a) indien onbevoegden hebben gewerkt aan de installatie, vallen de herstelkosten volledig ten laste van de huurder.
- b) herstellingen uitgevoerd door de firma aangesteld door de verhuurder inzake werken/onderhoudsherstellingen, die volgens onderstaande lijst ten laste van de huurder vallen en die met een asterix (*) worden aangeduid, worden verrekend met de maandelijkse huurlast.

	ten laste van	
	huurder	verhuurder
1 Verwarming		
• onderhoud en reinigen van de schoorsteen	ja	neen
• tweejaarlijks onderhoud en reinigen van verwarmingsinstallaties en waterverwarmers. Uit te voeren door erkende firma aangesteld door maatschappij	ja*	neen
• vervangen onderdelen centrale verwarming. (indien niet tengevolge van gebrek aan tijdig onderhoud)	neen	ja
• huur calorimeters + warmwatermeters bij collectief verwarmingssysteem	ja	nee
2 - Sanitair		
• onderhoud en herstel van sanitaire installaties (daarin inbegrepen het beschermen van leidingen, toestellen en meters tegen vorst): o.a. badkuip, lavabo's + rugstuk, afwastafel, enz...	ja	neen
• jaarlijks ontkalken en onderhoud van de waterverwarmers (boilers)	ja*	neen
• onderhoud en herstel van regenwaterpompen, kranen, spoelstelsel van WC 's, WC - pot	ja*	neen
• vervangen door water- en gasleidingen	neen	ja
3 - Elektrische installaties		

- | | | |
|---|------|------|
| • onderhoud en herstel van de elektrische installaties; zoals zekeringen, deurbellen, en/of parlofoon, schakelaars, stopcontacten | ja* | neen |
| • schade aan verlichtingspalen, lichtpunten en verdeelkasten | ja* | neen |
| • elektrische leidingen | neen | ja |

4 - Ramen + deuren + garagepoort

- | | | |
|---|------|------|
| • onderhoud en herstel van: sloten en scharnieren van deuren en garagepoort | ja | neen |
| • onderhoud en herstel van raam en deurkrukken en scharnieren | ja | neen |
| • vernieuwen linten rolluiken | ja | neen |
| • vervangen dubbelbeglazing met damp in tussenruimte | neen | ja |
| • vervangen veren en of snapper van de garagepoort | ja | neen |
| • vervangen van beschadigde rolgordijnen dakvlakramen (Velux) | ja | neen |
| • vervangen van gebroken ruiten | ja | neen |

5 - Vloeren en trappen

- | | | |
|---|------|------|
| • onderhoud van de vloeren en/of bekleding | ja | neen |
| • vernieuwen van vloerbekleding (bij normale sleet) | neen | ja |

6 - Rioleringen

- | | | |
|---|------|------|
| • ontstoppen en reinigen van rioolbuizen, putten en siphons | ja | neen |
| • ruimen van putten | ja | neen |
| • herstellen gebroken buizen | neen | ja |

7 - Goten

- | | | |
|---|------|------|
| • lek aan goten | neen | ja |
| • reinigen van goten (verwijderen van bladeren en vuil) | ja | neen |

8 - Schilderwerken

- | | | |
|---|------|------|
| • binnenschilderwerken aan ramen en deuren (uitzondering verbod pvc-ramen en -binnenbekleding, stratifié deuren en metalen bekledingen te schilderen) | ja | neen |
| • schilderen plafonds en binnenmuren | ja | neen |
| • behangen muren | ja | neen |
| • buitenschilderwerken (ramen, deuren, boordplanken, eventueel muren) | neen | ja |

9 - Tuinen

- | | | |
|---|------|------|
| • aanleg en onderhoud van achtertuin | ja | neen |
| • onderhoud voortuin, opritten en paden | ja | neen |
| • onderhoud en herstel brievenbus | ja | neen |
| • herstellen opritten garage en toegang tot woning (straatzijde) | neen | ja |
| • herstellen beschadiging bomen, planten, bloemen en zitbanken geplant door de maatschappij | ja | neen |

**Voor ALLE herstelling- en onderhoudswerken geldt volgende regel:
zelf bestellen = zelf betalen, tenzij het herstellingen zijn die kaderen
in het onderhoudscontract met de door de verhuurder aangestelde firma.**

Op het einde van de huur is de huurder verplicht een attest voor te leggen aan de vertegenwoordiger van Woonmaatschappij IJzer & Zee, dat de septische put, regenput, riolen en schouw werden gekuist door een gespecialiseerde firma.

1.15 enkele tips i.v.m. onderhoud.

- Laat de verluchttingsroosters boven de vensters altijd open staan. Zo kan het huis voldoende **ventileren**. Dit om te voorkomen dat de vochtige lucht neerslaat op de koude muren (=condens). Hierdoor kunnen er zwarte vlekken op de muren of het behang ontstaan (vooral in de keuken en in de badkamer).
- Zet de ramen éénmaal per dag gedurende 20 minuten open (let wel: dit enkel als er geen ernstige vochtproblemen zijn). Aangewezen is 's avonds voor het naar bed gaan, of 's morgens tijdens het huishoudelijk werk. Bij ernstige vochtproblemen en vragen i.v.m. vochtproblemen, gelieve infobrochure op te vragen bij Woonmaatschappij IJzer & Zee.
- Behandel de scharnieren van de dakvlakramen (**Velux**) jaarlijks met wat olie.
- Spuit ieder jaar wat grafiet in de **sloten** (geen olie).
- Verwijder tijdig onkruid en mos uit de voegen van de **oprit, voetpad rond woning en terras**. Dit voorkomt vroegtijdige slijtage van de oprit, het voetpad en het terras.
- Kuis ten minste jaarlijks uw **dakgoten** uit en zorg dat het water kan weglopen uit de goten.

1.16 Aanvullende reglementering voor huurders appartementen

1 Het is appartementsbewoners **NIET** toegelaten:

- de **was** en/of linnen op te hangen aan de balkons, ramen en terrassen van het gebouw, of iets te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt. De was mag wel gedroogd worden op een verplaatsbaar droogrekje. In sommige gebouwen zijn enkel droogkasten toegelaten van het type met condensator (info Woonmaatschappij IJzer & Zee).
- **Van buiten af zichtbare schilderwerken** uit te voeren. Plafonds mogen enkel in het wit of gebroken wit/variantie wit worden geschilderd.
- **ontvlambare stoffen** in de appartementen te bewaren (benzine, butaangas, enz...).
- in de **trapzalen** (dienstig voor evacuatie bij brand) voorwerpen te plaatsen (die hinderlijk zijn door hun omvang of reuk).
- het leggen van vloermatten in de trapzaal (voor de inkomdeur van ieder appartement) is niet toegelaten. Tapijten moeten in het appartement gelegd worden.
- huishoudelijk werk te verrichten in de gemeenschappelijke delen, zoals het kloppen of borstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, het reinigen van meubels, het poetsen van schoenen, enz.
- te roken in de algemene delen.
- te **spelen in de algemene delen**. De ouders moeten ervoor zorgen, dat hun kinderen de deuren en muren niet beschadigen met stiften, schoppen, speelgoed of ieder ander voorwerp. De herstellingen van de schade van de gemeenschappelijke delen, zijn gemeenschappelijk te betalen door alle bewoners van het gebouw, tenzij het bewijs kan geleverd worden wie de schade heeft veroorzaakt.
- **bloembakken te hangen** aan de buitenkant van de balkons. Dit kan enkel aan de binnenkant omwille van veiligheidsredenen.
- **afvalzakken** te zetten op terrassen, balkons of gemeenschappelijke delen. Afvalzakken en ander afval worden best voorlopig bewaard in de individuele kelder, indien aanwezig, of in de daartoe bestemde gemeenschappelijke ruimte. De afvalreglementering dient strikt nageleefd worden, ook indien deze een wijziging uitmaken ten opzichte van bestaande bepalingen. Waar ondergrondse afvalcontainers voorzien zijn, is het enkel toegelaten deze te gebruiken. Grof huisvuil mag nooit in gemeenschappelijke ruimtes worden gedeponneerd en/of gestockeerd. Alle kosten voor onregelmatig achtergelaten afval moeten worden betaald door alle huurders van het gebouw.
- **afval** of andere zaken, zoals etensresten ed. naar buiten te gooien.
- **antennes** of **schotelantennes** (ook geen losstaande) te plaatsen op de balkons.
- Zonneluifels te hangen.
- **water, elektriciteit en gas** aangesloten te laten bij lange afwezigheid van de huurder.
- De liften te gebruiken voor het verhuizen van materiaal. De **liften** mogen enkel gebruikt worden volgens de reglementaire en wettelijke bepalingen inzake personen (kinderen onder de 14 jaar mogen de lift niet alleen gebruiken).

- In de liften te roken.
- Ingeval van defect aan de lift zal de verhuurder zo vlug mogelijk de herstelling laten uitvoeren, zonder dat de huurder enige schadevergoeding zal mogen eisen wegens derving van genot. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor ongevallen of voor schade veroorzaakt aan personen en/of goederen door het gebruik van de lift. Gebruik van de lift gebeurt op eigen verantwoordelijkheid van de huurder, zijn medebewoners of zijn bezoekers (artikel 1382 en 1384 B.W).
- **fietsen**, bromfietsen, kinderwagens enz... te plaatsen tegen deuren, ramen, gevels of in andere gemeenschappelijke delen. Deze mogen enkel geplaatst worden in de daartoe voorziene ruimtes. Inritten en opritten moeten altijd vrijgehouden worden.
- Andere **sloten** te plaatsen op de voordeuren (veiligheidsredenen).
- Te **barbecuen**. Er mag ook geen barbecue gezet worden op de terrassen. De groene ruimten rondom het gebouw mogen niet gebruikt worden om tafels, stoelen of banken in te plaatsen
- 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 niet geblokkeerd worden, ook niet voor het verluchten van de gangen! De deuren zorgen dat de brand zich minder snel verspreid over het ganse gebouw.
- Bepaalde huisdieren te houden (zie 1.8 huisdieren).

Schade door de huurders veroorzaakt aan de gemeenschappelijke lokalen zoals verstopte afvoerleidingen, defecte liften..., wordt hersteld op **kosten van al de gebruikers**, tenzij de verantwoordelijke van de schade, gekend is.

Om een eenvormig uitzicht te verkrijgen staat de Woonmaatschappij in bepaalde gebouwen in voor het leveren en plaatsen van voile **gordijnen**. De overgordijnen vallen ten laste van de huurder.

Teneinde eventuele herstellingen te kunnen uitvoeren, moeten de huurders van appartementsgebouwen op eenvoudig verzoek van Woonmaatschappij IJzer & Zee of op verzoek van de door Woonmaatschappij IJzer & Zee aangestelde aannemers, toegang verlenen tot hun huurappartement.

Om eventuele verhuizingen mogelijk te maken van huurders van achtergelegen appartementen, dienen de huurders van de vooraan gelegen appartementen, doorgang te verlenen. Dit in samenspraak met Woonmaatschappij IJzer & Zee.

2) Kuisen gemeenschappelijk delen.

Voor het **kuisen van de gemeenschappelijke delen** van appartementsgebouwen (gang, lift, kelder...) zijn er twee mogelijkheden, afhankelijk van de beslissing van de maatschappij (de omvang van de gemeenschappelijke delen) hetzij:

- a. Woonmaatschappij IJzer & Zee vraagt aan alle bewoners om tot een beurtrol te komen. Indien dit niet lukt, maakt Woonmaatschappij IJzer & Zee een beurtrolsysteem op voor alle huurders, met de verplichting om deze na te leven. Deze beurtrol wordt zichtbaar uitgehangen in de gang en kan altijd worden opgevraagd bij de maatschappij. Indien blijkt, dat de huurders zich niet houden aan deze beurtrol, kan Woonmaatschappij IJzer & Zee een externe poetsfirma aanstellen, om de gemeenschappelijke delen te kuisen. De kosten worden dan verdeeld over alle huurders van het gebouw.
- b. Woonmaatschappij IJzer & Zee duidt een externe poetsfirma aan om de gemeenschappelijke delen te onderhouden. Deze kosten worden verdeeld over alle huurders van het gebouw in de maandelijkse huurlasten.

3). Verwarming en energieverbruik appartementsgebouwen:

In de appartementsgebouwen zijn er ofwel **individuele** verwarmingsinstallaties (dus één per appartement) ofwel **collectieve** verwarmingssystemen met één stookplaats voor heel het gebouw.

Bij de collectieve systemen zijn er twee types:

- a) Verwarminginstallatie (verwarming + warm water) van het **type 'CHM'**, met individuele regeling en individuele facturatie rechtstreeks te vereffenen door de huurder met Electrabel

Customer Solutions NV (Ecs). Indien Ecs wegens wanbetaling door de huurder de facturatie voor de energielevering stopzet en overmaakt aan de verhuurder, zal de huur opgezegd worden. Ondertekening van dit reglement van inwendige orde door de huurder, betekent in kennisgeving van dit systeem.

Toekomstige regelgevingen moeten strikt nageleefd worden, ook al maken deze een wijziging uit ten opzichte van bovenstaande bepalingen.

- b) Verwarmingsinstallatie individueel gemeten met **een calorimeter** (type **TECHEM**) die werkt op een collectief systeem. Elk appartement wordt volgens eigen verbruik opgemeten. Maandelijks worden er voorschotten aangerekend en jaarlijks wordt er een afrekening opgemaakt door Woonmaatschappij Ilzer & Zee. De gegevens voor die afrekening worden opgemaakt door de leverancier van de calorimeters. Ondertekening van dit reglement door de huurder, betekent in kennisgeving van dit systeem.

De verbruiken elektriciteit en water worden rechtstreeks gefactureerd door de leverende energiemaatschappijen.

1.17 Garages, ondergrondse parkeerplaatsen en carports.

- In ondergrondse parkeerplaatsen en garages is het verboden **LPG**- voertuigen te plaatsen.
- Parkeerplaatsen, garages en carports mogen niet worden **onderverhuurd**.
- De garages, ondergrondse parkeerplaatsen of carports mogen niet worden gebruikt voor **andere doeleinden** dan het parkeren van de wagen.
- Het is verboden **brandstof op te slaan in de garage**, (met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf).
- Het is verboden werken uit te voeren die de vloeren en/of wanden kunnen **beschadigen**.
- Bij de ondergrondse garages en parkeerplaatsen geldt een **snelheidsbeperking** van 8km p/uur en is moet men met ontstoken kruislichten rijden. Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen. Er geldt een volledig **rookverbod**. De huurder moet bij het verlaten van de garage de nodige voorzichtigheid in acht nemen voor voetgangers.

2 Specifieke verplichtingen van de huurder i.v.m. onderhoud en herstellingen.

Het onderhoud van bepaalde technische installaties, gebeurt door een firma aangesteld door de verhuurder. Voor herstel van de technische installaties moet de huurder deze firma rechtstreeks verwittigen.

Er is hiervoor een **verdeling van de onderhouds- en herstellingskosten** (in aanvulling of wijziging van gemeen recht) tussen de huurder en verhuurder. Zie hiervoor punt 1.13 'Verplichtingen huurder i.v.m. onderhoud en herstel'.

2.1 SANITAIRE INSTALLATIES

Bad, lavabo, gootsteen, wasbekken, wc

- gewoon onderhoud (met behulp van niet bijtende en niet zure producten) en toezicht over de apparaten.
Voorbeeld: ruiming en reiniging van de apparaten na gebruik om het ontstaan van watersporen op de apparaten te vermijden;
- onderhoud van het rooster;
- onderhoud van de muurtegels en de voegen, die als muurbekleding dienen;
- verboden in de muurtegels te boren;
- vrijmaking van de afvoerleidingen;
- verwijdering van water- en roestsporen;
- verantwoordelijkheid van de huurder voor afsplinteren, breuken, barsten, scheuren en schrammen aan de sanitaire toestellen.

Badverwarmer, waterverwarmer en warmwaterverdeler

- onderhoud van de zichtbare en gemakkelijk bereikbare delen van de badverwarmer of de warmwaterverwarmer.
Voorbeeld: ontstoffen van deelektrische badverwarmer.

Spoeling wc

- onderhoud van de bereikbare onderdelen;
- beschutting tegen vorst;
- herstelling van de lekken, uitgezonderd wanneer ze te wijten zijn aan ouderdom of aan een constructiefout;
- herstelling en vervanging van de drukknoppen van een monobloc-wc met ingebouwde waterbak.

Kraanwerk en loodgieterij

- onderhoud van de kranen (reiniging, regeling en ontkalking) en van de roosters;
- bescherming van de leidingen tegen vorst;
- ontstoppen van de afvoerleidingen;
- herstelling van de lekken, uitgezonderd als ze aan ouderdom te wijten zijn;
- regeling van de waterbakken en de kleppen;
- vernieuwing van de pakkingen van de kranen;

2.2 VLOEREN EN PLAFONDS

Plankenvloeren, balatum, linoleum en gelijksoortige producten

- gewoon onderhoud door middel van aangepaste producten;
- aansprakelijkheid voor de sporen of de schrammen op de plankenvloer, voor de scheuren in de vloerbekleding;

Opmerkingen:

- wat de vinyl, linoleum en gelijksoortige producten betreft: herstelling in verhouding met de normale levensduur van het materiaal dat niet abnormaal wordt versleten;
- wat de plankenvloer betreft: herstelling genoodzaakt door het wegnemen van de vinyl of het linoleum of het gelijksoortig product.

Bevloering, betegeling, tegels

- vervanging als er slechts enkele vloerstenen of tegels beschadigd zijn en dat wegens het vermoeden van schuld bij de huurder: zie artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek;
- aansprakelijkheid voor onuitwisbare vlekken of voor overbelasten die tot het loskomen kunnen leiden;
- aansprakelijkheid voor schrammen, scheuren of barsten.
Opmerking: Als de vloerstenen niet meer in de handel te vinden zijn, moet de huurder, indien hij de bevloering niet in goede staat kan herstellen, in de volledige vernieuwing bijdragen (zijn aandeel in de kosten schommelt naargelang de ouderdom van de bevloering en de staat waarin ze zich bevond bij zijn intrede).

Marmer

- bijzondere verzorging en periodiek onderhoud door middel van aangepaste producten die noch de glans noch het weefsel van het marmer aantasten;
- verbod in het marmer te boren om er hechtingen voor tapijten in aan te brengen zonder toestemming van de verhuurder;
- aansprakelijkheid voor barsten, scheurtjes en andere beschadigingen.

Tapijten

- gewoon onderhoud, namelijk stofvrij maken en verwijderen van de vlekken.

Plafonds

- schilderen en afwassen;
- dichten van gaten van nagels en haken.

2.3 SCHILDERWERK.

Binnenschilderwerk

- gewoon onderhoud;
voorbeeld: reiniging, verwijdering van stof van bevuilding en vet;
- regelmatig herschilderen om steeds een proper schilderwerk te hebben;
- teruggave op het einde van de huur, van een proper schilderwerk;
- geen gebruik maken van korrelige verfsoorten of pleisterkalk dat stof vasthecht en dat het afwassen en herstellen moeilijk maakt.
- regelmatig herbehangen om steeds een proper behangpapier te hebben;

Buitenschilderwerk

- aansprakelijkheid voor de door hem veroorzaakte schade aan het buitenschilderwerk

Wandbekledingen

- N.B.: onder wandbekledingen worden verstaan de stoffen of andere materialen (vb. muurtegels, mozaïek) die de muren bedekken.
- onderhoud van de wandbekledingen, en het opnieuw vasthechten van de plinten die van de muren zijn losgekomen, behalve als het aan een slechte plaatsing te wijten is;
- aansprakelijkheid voor de door hem beschadigde delen van de wandbekleding, en gedeeltelijke of volledige vervanging op zijn kosten (als het noodzakelijk is).

2.4 SCHRIJNWERK.

- aansprakelijkheid voor de insnijdingen in het schrijnwerk, het boren van gaten voor de plaatsing van nagels en ringschroeven in het raamwerk, kozijnen of plinten, en in het algemeen voor elke door hem veroorzaakte schade;
- aansprakelijkheid voor het vrijhouden van de afvoer van condensatiewater in deuren en raamwerk;
- regelmatig herschilderen van het binnenhoutwerk om een steeds proper houtwerk te hebben.
- bij stratifié deuren is het verboden deze deuren te schilderen.
- bij metalen binnenbekledingen is het verboden deze te herschilderen in een ander kleur dan voorzien, hetzelfde geldt voor alle houtwerk.

Deuren, kozijnen, sloten

- onderhoud en vervanging wegens schade veroorzaakt door de huurder;
- aansprakelijkheid als de scharnieren losgekomen zijn of de deur afgerukt werd;
- smering en graffiteren van de scharnieren, de scharnieren, de sloten;
- aansprakelijkheid voor de scheuren, schrammen of barsten, zelfs voor de inkervingen in kozijnen en in deuren.

Sleutels

- ieder slot veronderstelt een sleutel te hebben, aantal sleutels zie plaatsbeschrijving van de woning;
- overhandiging van de sleutels bij het verlaten van het gehuurde goed, alsmede van de sleutels die de huurder op zijn kosten heeft laten bijmaken;
- vervanging of betaling van de kostprijs van de ontbrekende of buiten gebruik gestelde sleutels;
- verplichting voor de huurder die de sleutels van de voordeur verloren heeft, het slot te laten wijzigen of te vervangen.

2.5 DIVERSEN.

Bellen

- totaal onderhoud van de bellen en vervanging van de elektrische bijhorigheden.

Brievenbussen

- onderhoud en herstelling van de scharnieren en het slot;
- bescherming tegen de regen;
- vervanging van de sleutel bij verlies.

Vensters, kozijnen, vensterramen, glasruiten en bijhorigheden

- reiniging van de vensters, de kozijnen, de vensterramen en de glasruiten;
- vervanging van de gebroken glasruiten;
- onderhoud van de sloten, de raamkrukken, de scharnieren, de schuifsloten van om het even welk mechanisme dat het openen en het sluiten van de vensters toelaat;
- dichting van gaten van schroeven, die dienden om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen.

Rolluiken, gordijnen en zonneblinden

- regelmatig gebruik van de rolluiken ten einde het blokkeren van het mechanisme te vermijden;
- smering van het rolmechanisme;
- vervanging van de singels en de riemen;
- vervanging van de koorden van de gordijnen en de zonneblinden; schrappen?
- reiniging en ontstoffen van de gordijnen en de zonneblinden.

2.6 ELEKTRICITEIT EN ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATEN

- in geval van plaatsing van bijkomende leidingen of indien een bestaande leiding hersteld moet worden, moet de huurder zich houden aan de geldende regelingen en veiligheidsvoorschriften;

2.7 TRAPPEN

- afwassen en onderhoud met gepaste producten.
- verboden aan de trap tapijt of anderen materialen te kleven

2.8 BUITEN

Tuin

- onderhoud, bijvoorbeeld: periodiek snoeien van bomen en hagen, onderhoud van planten en bloemen, maaien en besproeien van het grasperk, reinigen en wieden van het onkruid op de tuinpaden, terras en oprit; ook indien de beplanting niet door de huidige huurder werd aangebracht
- herstellingen aan slot tuinpoortje, onderhoud, smering en herstelling van scharnieren en handvat;
- onderhoud van de bestaande tuinomheining;

Kroonlijst (lijst geplaatst onderaan het dak), dakgoten, afvoerbuizen en platte daken.

- gering onderhoud en reiniging van de gemakkelijk bereikbare dakgoten en platte daken, verwijderen van dode bladeren ea om verstopping tegen te gaan.
- onderhoud en herstelling van het rooster die de mond van de afvoerbuizen bedient (als die gemakkelijk bereikbaar is);

Regenwaterput

- reiniging van de regenwaterput en onderhoud.

Riolering

- Verstopping vermijden (geen frietvet in de riolen gieten, maandverbanden...).

Traliewerk

- herstellen van het rooster van de kelder of van het rioolrooster.

Voetpaden

- moeten gereinigd worden bij sneeuwval of ijzel. De huurder heeft er belang bij na te gaan welke risico's gedekt worden in zijn verzekeringspolis " burgerlijke verantwoordelijkheid ". Hij moet zich informeren over de gemeentelijke politiereglementen inzake de maatregelen die genomen moeten worden in geval van sneeuwval en ijsvorming.

2.9 VERHUIZEN.

- bij het verlaten van de huurgelegenheid, heeft de huurder de plicht alles goed te reinigen. Alle nagels en ringschroeven moeten uit de muren verwijderd worden (ook uit de buitenmuren) en alle mogelijke schade moet hersteld worden;
- de huurder is aansprakelijk voor alle schade berokkend aan het gehuurde goed tijdens het verhuizen.
- Bij het einde van de huur dienen de richtlijnen die per brief worden toegestuurd gevolgd te worden.
- De plaatsbeschrijving en overhandiging zal doorgaan ten laatste op de laatste werkdag van de maand waarin de huur ten einde loopt, dit is van maandag tot vrijdag tussen 8 en 5 uur. Indien de laatste dag van de maand in een weekend of op een feestdag valt kan de vertrekkende huurder hiervoor geen huur voor recupereren.

Datum:

Handtekening van de huurder en alle gezinsleden van meer dan 18 jaar:

.....

.....

.....

.....

.....

.....