

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 1

Dit reglement wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

De bepalingen uit dit reglement, die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van de huurovereenkomst, worden voor niet-geschreven gehouden.

Artikel 2

Tegensprekelijke plaatsbeschrijving nieuwe huurder

De kosten voor de tegensprekelijke plaatsbeschrijving bedragen € 62. Dit is het totaalbedrag voor de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving en dient betaald te worden bij ondertekening van het huurcontract.

Artikel 3

Betaling van de huurprijs en huurlasten

De huurprijs en eventuele huurlasten zijn vooruit betaalbaar tussen de 1^o en de 5^{de} van iedere maand.

De betalingen moeten gebeuren op 1 van de volgende manieren:

- het storten van geld via post of bank
- via overschrijving, domiciliëring of elektronische betaling

HET IS TEN STRENGSTE VERBODEN WATER UIT DE KRANEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN DE GEBOUWEN, TE GEBRUIKEN VOOR PRIVE-DOELEINDEN (auto's wassen, ...).

Artikel 4

Inrichten van de woning

De huurder richt zijn woning in naar eigen smaak en vermogen.

Hij/zij moet wel rekening houden met volgende punten, **op straffe van een evenredige inhouding van de waarborg**:

- tapijt en/of andere vloerbekleding mag niet gelijmd worden
- aluminium-, pvc-, en/of houten schrijnwerk mag niet beschilderd, noch doorboord of met nagels bewerkt worden. Er mogen geen bijtende en/of schurende middelen gebruikt worden.
- binnendeuren en hun omljstingen mogen enkel geschilderd worden in een neutrale kleur, i.e. (gebroken) wit of beige, m.u.v. vooraf afgewerkt schrijnwerk: dit moet in zijn oorspronkelijke staat behouden blijven, behoudens onderhoud (fixeer- of gestratificeerde afwerking).
- muur- en plafondbekledingen moeten zo geplaatst/bevestigd worden dat zij op een normale wijze kunnen verwijderd worden, zonder de bepleistering/ondergrond te beschadigen.
- Voor de nieuwe huurders van de gerenoveerde woningen in de **Koningsdonkstraat 2, 4 en 6, Grootmeersweg 6 en Emiel Van Swedenlaan 54, 64 en 66** is het ten strengste verboden om de kelderwanden te overschilderen. De 2 kranen in de kelder (SW en RW) mogen NIET op elkaar aangesloten worden.

Artikel 5

Huisdieren

Het houden van huisdieren is in principe verboden, tenzij zij geen hinder veroorzaken.

Wanneer er klachten zijn naar aanleiding van overlast door huisdieren is de huurder verplicht de betrokken dieren te verwijderen. Zoniet kan opzeg betekend worden.

Het kweken, verhandelen en slachten van dieren is ten strengste verboden, op straffe van opzeg van het huurcontract.

Artikel 6

Onderhoud van en in de woning

Het onderhoud is ten laste van de huurder, voor zover faciliteiten aanwezig zijn. Deze lijst is niet limitatief:

- sanitaire installatie
- dampkappen
- vloeren en/of vloerbekleding
- ramen en sloten
- deuren en sloten
- brievenbussen
- inbouwmeubelen
- elektrische en/of gasinstallatie
- schoorsteen
- septische put, inclusief het ledigen
- tuinen

BEWONERS MET EEN PRIVE TUIN:

Huurders staan zelf in voor het onderhoud van hun (privé)tuin. Dit geldt ook voor de huurders op het gelijkvloers van de appartementen. Er mogen in geen geval betonplaten of dergelijke gegoten worden, behalve voor maximum 1 tuinhuis (oppervlakte = max 2m op 2m)

De elektrische en/of gastoestellen, door De Gentse Haard geleverd, worden onderhouden **ten laste van de huurder.**

Wanneer onderhoudscontracten zijn afgesloten door De Gentse Haard, wordt dit pro rata verrekend in de huurlasten van iedere betrokken huurder.

De huurder moet sanitaire installaties, tellers, leidingen, ...beschermen tegen vorst.

Het verwijderen van ongedierte in de woning **valt ten laste van de huurder.**

Wie schade veroorzaakt aan de woning en/of het toebehoren door een gebrekkig onderhoud / gebrek aan onderhoud, zal de kosten betalen.

Artikel 7

Verstoppingen

De kosten, naar aanleiding van een verstopping van riolen, afvoerleidingen, putjes, goten en/of stortkokers (voor zover aanwezig), zullen aan de nalatige huurder doorgerekend worden. Als de schuldige niet kan geïdentificeerd worden, zullen de kosten verdeeld worden over al de aangesloten huurders.

Het verwijderen van bladeren en vuil uit goten valt ten laste van de huurder.

Het is ten strengste verboden frietvet en/of andere vetten/oliën in afvoerputten, sanitaire leidingen, op de parking of waar dan ook te gieten .

Ook deze kosten zullen aan de verantwoordelijke huurder worden doorgerekend.

Artikel 8

Liften

De liften, voor zover aanwezig, mogen enkel gebruikt worden conform de wettelijke bepalingen en overeenkomstig de voorschriften die erin aangebracht zijn.

Het is ten strengste verboden kinderen in de liften te laten spelen. Bovendien moeten kinderen onder de 12 jaar vergezeld zijn van minstens 1 volwassene wanneer ze de lift gebruiken.

Iedere beschadiging ten gevolge van misbruik zal worden hersteld op kosten van de overtreder.

Artikel 9

(motor)rijwielen, bromfietsen, kinderrijtuigen

Deze mogen enkel gestald worden in de individuele kelders of in de daartoe voorziene bergplaatsen/parkings.

Het is ten strengste verboden

1/ de (motor)fietsen mee te nemen in de liften

2/ met (motor)fietsen in de (kelder)gangen te rijden

3/ de (motor)fietsen in de woning of het appartement te stallen.

Artikel 10

Aanbieden van afval

Restafval, PMD, papier en karton en glas (enkel flessen en/of bokalen) en (periodiek) grof huisvuil moeten op reglementaire wijze worden aangeboden voor de ophaling door Ivago. Andere afval zoals klein gevaarlijk afval, aardewerk, elektrische apparaten moeten door de huurder zelf naar het containerpark van Ivago gebracht worden.

Wie deze regels op eender welke manier overtreedt, wordt beboet door De Gentse Haard en/of zal een factuur ontvangen voor de kosten, gemaakt voor het verwijderen van betrokken afval.

Kleine herstellingen en herstellingen ten gevolge van ongeoorloofd gebruik vallen ten laste van de huurder.

Artikel 11

Plaatsen van schotelantennes

Het plaatsen van een schotelantenne én de wijze waarop dit zal gebeuren moet schriftelijk aangevraagd worden. Pas wanneer De Gentse Haard zich op haar beurt schriftelijk akkoord heeft verklaard met de manier waarop de antenne zal geplaatst worden, mag de opstelling, zoals aangevraagd en goedgekeurd, effectief gebeuren.

De opstelling van de schotel wordt niet gedekt door de brandverzekeringspolis met afstand van verhaal.

De huurder ontslaat De Gentse Haard uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid in geval van schade door de antenne en moet zelf in de nodige verzekeringen voorzien.

Wanneer men vaststelt dat voorgaande niet werd nageleefd, wordt onderstaande procedure onverwijld toegepast :

1. schriftelijk verzoek om de schotelantenne te verwijderen binnen de maand na briefdatum.
2. is de antenne na die maand niet weggenomen, wordt de opzeg van de huurovereenkomst betekend, onder de opschortende voorwaarde dat de antenne verwijderd wordt binnen de week na datum van betekening van de opzeg.

Artikel 12

Allerlei

- wasgoed moet op discrete wijze op de terrassen of door het venster opgehangen worden, zodat het niet stoort voor de omgeving
- het is verboden allerhande materiaal op de terrassen te laten rondslingeren (afvalzakken, droogrekken, ...)
- het is verboden “afsluitingen” op de terrassen te maken
- het is verboden afval, sigarettenpeuken, brood, pampers, of wat dan ook uit het raam te gooien
- het is verboden duiven, meeuwen en/of zwerfkatten te voederen

Artikel 13

De Gentse Haard kan geenszins verantwoordelijk gesteld worden voor gelijk welk defect aan de installatie van verwarming, liften, water, wegenis, ...

De Gentse Haard verbindt er zich toe alle nodige maatregelen te treffen om deze defecten zo spoedig mogelijk te laten herstellen.

De huurder kan derhalve geen schadevergoeding en/of vermindering van welke aard dan ook eisen.

Tijdens deze periode zal de huurder alle faciliteiten verstrekken aan De Gentse Haard en/of de aannemers om deze herstellingen in de kortst mogelijke tijd te laten uitvoeren.

De huurder moet toegang verschaffen tot zijn woning om de hersteldiensten toe te laten de werken uit te voeren, zowel voor de herstellingen in de eigen woning als voor de herstellingen van medebuurschap (bvb. sanitaire aflopen en leidingen).

Artikel 14

Overlastprocedure

Indien het gedrag van bepaalde huurders ernstige overlast veroorzaakt voor medehuurlers, start de verhuurder een vaste procedure om de woonrust te herstellen en een einde te maken aan het probleemgedrag van de betrokken huurder.

Indien na 3 tussenkomsten van de verhuurder nog geen resultaat is geboekt, doet de verhuurder een beroep op de hulpverlening om de probleemhuurler intensief te begeleiden. Op die manier wordt geprobeerd om alsnog de woonrust te herstellen en een uithuiszetting te vermijden.

Wat is overlast?

Onder ‘overlast’ verstaat de verhuurder elk gedrag dat de woonrust en/of het woongenot van andere bewoners in een wooncomplex of een wijk ernstig in het gedrang brengt: vervuiling, vernieling, lawaaioverlast, overlast door dieren, agressie en intimidatie, ...

Wat te doen bij overlast?

GESPREK TUSSEN HUURDERS

Problemen tussen huurders dienen in eerste instantie altijd door de huurders zelf aangepakt te worden. Soms beseft men immers niet dat bepaald gedrag overlast meebrengt voor de bureu. Een gesprek tussen de bureu is dus een eerste stap.

SCHRIFTELIJKE MELDING

Helpt een babbel niet, dan kan de huurder aan de verhuurder vragen om in te grijpen. Een klacht dient schriftelijk te gebeuren: brief, mail, fax of verklaring te noteren op bureel, met handtekening van de aangever.

Niettegenstaande de klacht moet ondertekend zijn, garandeert de verhuurder een anonieme behandeling.

Procedure in 4 stappen.

1. Vaststelling van de overlast:

Navraag bij bureu, wijkinspecteur, door derden of PV's.

Binnen max. 14 dagen wordt een brief naar de veroorzaker van de overlast gestuurd. De huurder die aangifte deed van de klacht kan hiervan zelf ook verwittigd worden indien gewenst. Als de overlast vervolgens stopt, wordt de procedure opgeschort.

2. Opnieuw overlast:

Nieuwe brief binnen de 14 dagen naar veroorzaker met afspraak op bureel of huisbezoek om situatie te bespreken.

De huurder die aangifte deed kan eveneens verwittigd worden van deze stap.

De veroorzaker wordt ingelicht over de 4 stappen in de overlastprocedure.

Het staat de huurders die hinder ondervinden vrij om reeds zelf een gerechtelijke procedure op te starten in verzoening.

Als de overlast vervolgens stopt, wordt de procedure opgeschort.

3. Het gesprek heeft geen resultaat opgeleverd:

Aangetekende brief voor nieuw gesprek.

Eventueel samen met andere partijen en wijkinspecteur of sociale partners.

Indien wenselijk kan een gedragscode opgesteld worden.

Als de overlast vervolgens stopt, wordt de procedure opgeschort

4. Bij een 4^{de} herhaling van de overlast:

De huurder wordt op de hoogte gebracht dat de procedure tot uithuiszetting zal worden gestart indien er geen einde komt aan de overlast.

De probleemhuurder kan hulp zoeken bij het CAW om zijn gedrag bij te sturen en uithuiszetting te vermijden.

Artikel 15

Terbeschikkingstelling van de ééngesinswoning

Betrokken ééngesinswoning werd ter beschikking gesteld op «Terbeschikkingstelling», dit is het jaar voorafgaand aan de eerste verhuring of herverhuring na grondige renovatie van de woning (conform het Overdrachtenbesluit van de Vlaamse Executieve van 29.09.2006).

Artikel 16

Opzeggen van de woning

In de opzegbrief, die aangetekend verstuurd moet worden, dient de huurder volgende punten te vermelden:

- datum waarop de opzeg aanvang neemt, conform de reglementering hieromtrent, i.e. ten vroegste de eerste dag van de maand volgend op de verzendingsdatum van de brief
- de dagen en uren waarop de woning kan bezichtigd worden door kandidaathuurders (minimum 2 dagen per week en 2 uren per dag).
- Het nieuwe adres van de vertrekkende huurder.

Bij ontstentenis van één van bovenvermelde punten wordt de opzegbrief niet aanvaard tot zolang de ontbrekende punten niet zijn aangevuld.

Opzeg kan ook aan het loket, met ontvangstbewijs, waarin bovenvermelde gegevens zijn opgenomen.

AANDACHT !!

INDIEN ER EEN AANVRAAG TOT **GEZINSHERENIGING** IS INGEDIEND OF ZAL WORDEN INGEDIEND, **OOK VOOR PERSONEN VERBLIJVEND IN ANDERE EU-LANDEN**, MOET DE KANDIDAATHURDER ZICH INSCHRIJVEN VOOR EEN WONING DIE VOLDOET AAN DE RATIONELE BEZETTING WAARBIJ ER REKENING GEHOUDEN WORDT MET DE GEZINSSAMENSTELLING NA DE GEZINSHERENIGING.

ALS WIJ DE EXACTE GEZINSSAMENSTELLING NIET VIA DE KRUIPUNTBANK VAN DE SOCIALE ZEKERHEID KUNNEN VERKRIJGEN, DEELT DE KANDIDAAT DE EXACTE GEZINSSAMENSTELLING MEE OP HET OGENBLIK VAN DE INSCHRIJVING.

DE KANDIDAAT HUURDER DEELT IN VOORKOMEND GEVAL OP HET OGENBLIK VAN DE INSCHRIJVING AAN DE GENTSE HAARD DE GEGEVENS MEE VAN DE LEDEN VAN HET GEZIN IN HET BUITENLAND , **DUS OOK VOOR DIE PERSONEN DIE ZICH AL IN DE EUROPESE UNIE BEVINDEN**, WAARVOOR EEN AANVRAAG TOT GEZINSHERENIGING WERD INGEDIEND OF ZAL WORDEN INGEDIEND.

IEDERE WIJZIGING MOET ONS SCHRIFTELIJK WORDEN MEEGEDEELD .

ALS BLIJKT DAT DE KANDIDAAT OP BASIS VAN ONJUISTE OF ONVOLLEDIGE VERKLARINGEN ONRECHTMATIG VERLEENDE VOORDELEN HEEFT GENOTEN OF ONRECHTMATIG TOT EEN HUURWONING WERD TOEGELATEN, ZAL DE HUUROVEREENKOMST WORDEN ONTBONDEN MET EEN OPZEGGINGSTERMIJN VAN 3 MAANDEN.

“GELEZEN EN GOEDGEKEURD”

«Naam»
«NaamPartner»

De Gentse Haard

Kijkt u televisie via een schotelantenne?

Dan moet u de volgende regels respecteren volgens art. 26 van uw huurcontract en art. 11 van het reglement van inwendige orde van uw huurcontract:

1. U dient schriftelijk een aanvraag in bij De Gentse Haard, t.a.v. de sociale dienst
 2. U plaatst de schotelantenne pas wanneer u schriftelijk een goedkeuring gekregen heeft
 3. U mag de schotelantenne ENKEL OP EEN STATIEF plaatsen (zie foto 1), OP UW EIGEN BALKON of IN UW EIGEN TUIN
 4. U moet een PLATTE DOORVOERKABEL gebruiken zodat U geen ramen of deuren beschadigt (zie foto 2)
 5. Het is STRIKT VERBODEN !!
 - schotelantennes te plaatsen op het dak van het gebouw
 - schotelantennes bij de burens te plaatsen op het balkon of in de tuin, ook al gaan de burens daarmee akkoord
 - de antennes aan muren, vloeren, deuren, raamkozijnen, balkons, balustrades of waar dan ook aan vast te maken door middel van klemmen of boren
 - gaten in deuren, muren, daken, raamkozijnen of welk onderdeel van de woning te boren om de kabel te laten binnen komen
 6. Over een andere opstelling van de antenne dan deze die wij toestaan, is geen enkele discussie mogelijk. De Gentse Haard blijft de eigenaar van het gebouw dat U huurt.
- Bij een foute opstelling of beschadiging van onze eigendom, zal De Gentse Haard U verplichten de antenne definitief weg te halen. Indien U dit weigert, dan kan de Gentse Haard uw contract opzeggen.

FOTO 1: ANTENNE OP STATIEF

FOTO 2: PLATTE DOORVOERKABEL

Huurder(s) verklaren kennis genomen te hebben van deze regelgeving:

«Naam»

«NaamPartner»

ADDENDUM AAN HET CONTRACT

HET GEBRUIK VAN BARBECUESTELLEN

1. Algemene regels

Het is **TEN STRENGSTE VERBODEN**

- om het barbecuestel binnenhuis, op (platte) daken van het gebouw, platforms, terrassen of buitengaanderijen te gebruiken,
- het barbecuestel te gebruiken op gemeenschappelijke binnenpleinen, parkings, voetpaden of gemeenschappelijke tuinen,
- het barbecuestel te gebruiken op openbaar gebied vlakbij de woning, tenzij een toelating van Stad Gent voorgelegd kan worden,
- brandversnellers te gebruiken tijdens het bakken,
- om open vuur te maken,
- brandbaar materiaal in de buurt van het brandende barbecuestel te plaatsen,
- het toestel of een onderdeel ervan aan het gebouw of aanhorigheden vast te maken. Het toestel moet altijd los en zelfstandig staan en meteen verplaatsbaar zijn.

Spatten van vet en olie of aanslag van rook op muren, ramen, balkonvloeren, terrasvloeren, e.d. moeten onmiddellijk verwijderd worden. Beschadigingen aan eigendom van de huisvestingsmaatschappij zullen door de huurder vergoed moeten worden.

Bij klachten van omwonenden zal de huisvestingsmaatschappij een gesprek aangaan met de huurder. Luidruchtigheid, geurhinder, rookhinder, te frequent gebruik, ... zijn storende elementen en zijn steeds een aanleiding tot een bemiddelingsgesprek en/of een signaal van de huisvestingsmaatschappij.

De huisvestingsmaatschappij zal optreden in het kader van overlast wanneer de verboden of de voorschriften omtrent correct barbecueën overtreden worden. Hierbij zal de huurder gevraagd worden om het toestel te verwijderen.

2. Specifieke regels voor appartementen

Het is **TEN STRENGSTE VERBODEN** om barbecuestellen te gebruiken op basis van gas of houtskool. Er mogen **ENKEL elektrische barbecuestellen** gebruikt worden. Bij overtreding zal de huurder het barbecuestel definitief moeten verwijderen.

Het elektrische barbecuestel moet bij gebruik op minstens 1,5 meter van muren, deuren en ramen geplaatst worden.

3. Specifieke regels voor eengezinswoningen

Het is **TEN STRENGSTE VERBODEN** om barbecuestellen te gebruiken op basis van gas. **Er mogen enkel barbecuestellen gebruikt worden op basis van elektriciteit of houtskool.**

Het barbecuestel moet op een vlakke, vaste en stabiele ondergrond geplaatst worden. In het geval van barbecuestellen op basis van houtskool, moet het stel op minstens 3 meter van muren, deuren en ramen geplaatst zijn.

Huurder(s) verklaren kennis genomen te hebben van deze regelgeving:

«Naam»

«NaamPartner»

ADDENDUM AAN HET CONTRACT VOOR BEWONERS VAN HET ACACIAPARK

Het schrijnwerk van uw woning

Volgens art. 4 van het Reglement van Inwendige Orde van uw huurcontract, mag u het schrijnwerk van uw woning NIET "behandelen" of "beschadigen".

Wat is "schrijnwerk"?

Schrijnwerk is een verzamelnaam voor deuren, ramen, plinten, kasten, luiken, ... die uit een bepaald materiaal zijn gemaakt. In de meeste gevallen: hout, aluminium of pvc (plastic).

Wat begrijpen we onder "behandelen"?

Hiermee bedoelen we afschuren, verven, vernissen, beitsen of schilderen. Behandelen van schrijnwerk mag NOOIT, tenzij uitzonderingen hieronder beschreven (puntje 3).

Wat begrijpen we onder "beschadigen"?

Beschadigen is elke vorm van doorboren, bewerken met nagels, zagen of vijzen, lijmen, breken, afschuren of met een bijtend product bewerken. Beschadigen mag NOOIT.

Voor uw woning:

1. De houten raamkozijnen van mijn woning verbleken. Is dat normaal?

Ja. De ramen van uw woning zijn gemaakt van padoek. Padoek verkleurt met de tijd op een natuurlijke manier. U mag de binnenkant of de buitenkant van uw houten raamkozijnen dus NOOIT behandelen. Als het houtwerk ooit behandeld moet worden, dan doet De Gentse Haard dit op haar kosten.

2. Welk schrijnwerk mag er NOOIT behandeld worden in mijn woning?

- a. De ramen in padoek. Niet aan de binnenkant, ook niet aan de buitenkant
- b. Keukenkasten, keukeneiland, keukenblok
- c. De voordeur en de omlijsting van de voordeur
- d. Trappen in uw woning

3. Wat mag wel behandeld worden?

- a. binnendeuren en binnendeurlijsten
- b. plinten

LET OP: er mogen enkel lichte en neutrale kleuren gebruikt worden zoals (gebroken) wit of beige.

Het behandelen van schrijnwerk vermeld onder puntje 2 wordt gelijkgesteld met "beschadigen". Elke vorm van beschadiging door de huurder zal aan De Gentse Haard vergoed moeten worden.

Huurder(s) verklaren kennis genomen te hebben van deze regelgeving:

«Naam»

«NaamPartner»

ADDENDUM AAN HET CONTRACT (behalve voor bewoners van het Acaciapark)

Het schrijnwerk van uw woning

Volgens art. 4 van het Reglement van Inwendige Orde van uw huurcontract, mag u het schrijnwerk van uw woning NIET "behandelen" of "beschadigen".

Wat is "schrijnwerk"?

Schrijnwerk is een verzamelnaam voor deuren, ramen, plinten, kasten, luiken, ... die uit een bepaald materiaal zijn gemaakt. In de meeste gevallen: hout, aluminium of pvc (plastic).

Wat begrijpen we onder "behandelen"?

Hiermee bedoelen we afschuren, verven, vernissen, beitsen of schilderen. Behandelen van schrijnwerk mag NOOIT, tenzij uitzonderingen hieronder beschreven (puntje 2).

Wat begrijpen we onder "beschadigen"?

Beschadigen is elke vorm van doorboren, bewerken met nagels, zagen of vijzen, lijmen, breken, afschuren of met een bijtend product bewerken. Beschadigen mag NOOIT.

Voor uw woning:

1. Welk schrijnwerk mag er NOOIT behandeld worden in mijn woning?

- a. De ramen. Niet aan de binnenkant, ook niet aan de buitenkant
- b. Keukenkasten, keukeneiland, keukenblok
- c. De voordeur en de omlijsting van de voordeur
- d. Trappen in uw woning

2. Wat mag wel behandeld worden?

- a. binnendeuren en binnendeurlijsten
- b. plinten

LET OP: er mogen enkel lichte en neutrale kleuren gebruikt worden zoals (gebroken) wit of beige.

Het behandelen van schrijnwerk vermeld onder puntje 1 wordt gelijkgesteld met "beschadigen". Elke vorm van beschadiging door de huurder zal aan De Gentse Haard vergoed moeten worden.

Huurder(s) verklaren kennis genomen te hebben van deze regelgeving:

«Naam»

«NaamPartner»