

Reglement van inwendige orde

Bijlage bij de huurovereenkomst voor sociale woningen

INHOUD

Artikel 1: Plaatsbeschrijving - verhuis - inrichting - aanpassingen

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

Artikel 2: Effectieve bewoning - geen ambacht, handel of andere beroepsactiviteit -geen onderverhuuring of overdracht van huur

Artikel 3: Meldingsplicht (gezinssamenstelling- wijziging van het inkomen)

Artikel 4: Huurprijs - huurlasten -nutsvoorzieningen

1. Berekening van de huurprijs
2. Betaling van de huur
3. Betaling van vergoedingen voor huurlasten en collectieve centrale verwarming
4. Afspraken rond en betaling van warmtelevering bij collectief warmtenet
5. Abonnementen en contracten voor nuts en andere voorzieningen

Artikel 5: Samenleving en toezicht

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

Artikel 6: Brandverzekering en afstand van verhaal

Artikel 7: (Brand)veiligheid

1. Brandveiligheid
2. Koolstofmonoxidevergiftiging (CO) voorkomen
3. Rookmelders
4. Preventie van inbraak en vandalisme

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

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

Artikel 9: Schotelantennes

Artikel 10: Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen

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

Artikel 11: Onderhoud voetpad en sneeuwruimen

Artikel 12: Garages

Artikel 13: Bewoning en onderhoud van de woning

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

Artikel 14: Herstellingen

1. Herstellingen
2. Noodzakelijke of dringende herstellingen

Artikel 15: Tuinen en aanplantingen (van toepassing voor eengezinswoningen of appartementen met tuin of balkon)

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

Artikel 16: Einde huurovereenkomst

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

Artikel 17: Overtredingen van het reglement van inwendige orde

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE | CORDIUM HASSELT

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

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

Het reglement van inwendige orde is formeel goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Cordium op 27/03/2017. Op 01/04/2017 is het in werking getreden.

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

Cordium beschikt over een aantal brochures over het gebruik van de woning. Neem een kijkje op www.cordium.be of vraag de brochures aan onze medewerkers.

ARTIKEL 1 : Plaatsbeschrijving, verhuis, inrichting en aanpassingen

1. Plaatsbeschrijving en sleutels

Als je in de woning komt wonen, maken we samen met jou een plaatsbeschrijving op. Hierna ontvang je de sleutels. Als je de woning verlaat, maken we opnieuw een plaatsbeschrijving op. Je dient dan alle sleutels terug te bezorgen. Als er schade wordt vastgesteld, wordt dit aangerekend als huurschade.

Als je niet aanwezig bent tijdens de plaatsbeschrijving zonder op voorhand te verwittigen, dan worden je tevens de kosten van de verplaatsing aangerekend.

2. Verhuis

Houd rekening met burens wanneer je verhuist. Verhuis enkel tussen 7.00 en 22.00 uur.

Het is verboden de lift te gebruiken voor de verhuis van grote meubels. Je mag wel een ladderlift gebruiken.

Bescherm tijdens de verhuis de ramen en gemeenschappelijke trappenhallen tegen beschadiging (bijvoorbeeld met een deken). Eventuele schade wordt aangerekend aan de huurder.

Cordium is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

3. Inrichting en aanpassingen aan de woning

Inrichting

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

Veranderingen aan de woning

- Als je iets wil veranderen aan de woning dien je schriftelijk toestemming te vragen. Een verandering die zorgt voor een meerwaarde kan Cordium kosteloos overnemen wanneer je de woning definitief verlaat. Hiervoor krijg je dus geen vergoeding. Cordium kan steeds eisen om alles terug in oorspronkelijke staat te brengen.
- Verander je iets zonder schriftelijke toestemming, dan mogen we eisen dat je meteen alles terug in de oorspronkelijke staat herstelt.

Voer geen structurele veranderingen uit zonder vooraf onze schriftelijke toestemming te vragen. Voorbeelden van structurele veranderingen zijn: een muur weghalen, een deur vervangen, een douche plaatsen,...

Verfraaiingswerken zijn wel mogelijk. We denken hierbij aan het vervangen van vloerbekleding, schilderwerken of verfraaiingen in de tuin.

Hier zijn wel enkele belangrijke voorwaarden:

- Je bent verantwoordelijk voor ongevallen tijdens de werken. Ook als hier andere mensen bij betrokken zijn, ben jij verantwoordelijk.
- Beschadig je tijdens de werken het gebouw (of onderdelen ervan), dan betaal jij de herstellingswerken
- Als je de woning definitief verlaat kan het zijn dat je alles in oorspronkelijke staat moet terugbrengen. Dit zal steeds in overleg met Cordium gebeuren.

Belangrijk!

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

Voorwerpen op het dak en aan de buitenmuren

Je mag niets op het dak plaatsen zonder vooraf toestemming te vragen aan Cordium. Dat geldt ook voor bevestigingen aan de buitenmuren.

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

Jouw woning is jouw hoofdverblijfplaats en je moet je steeds in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente waar je officieel woont. Je moet er ook effectief wonen, met jouw gezin.

Als je een zelfstandige beroepsactiviteit in een gehuurd pand wenst uit te oefenen, dient dit in overleg met Cordium te gebeuren. Het stockeren van goederen of andere producten voor beroepsdoeleinden is verboden.

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

Deze regels staan vermeld in art. 92, § 3, 2° van de Vlaamse Wooncode.

ARTIKEL 3 : Meldingsplicht (gezinsamenstelling, wijziging van inkomen)

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

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

Het aantal slaapkamers bepaalt hoeveel personen er in een woning mogen wonen. Dit noemt men de rationele bezetting. Meer informatie hierover vind je in het intern huurreglement van Cordium. Je vindt dit reglement ook op www.cordium.be.

Als huurder dien je er voor te zorgen dat Cordium steeds beschikt over de juiste telefoonnummers. Wijzigingen dien je zo snel mogelijk door te geven.

ARTIKEL 4 : Huurprijs, huurlasten, nutsvoorzieningen

1. Berekening van de huurprijs

De nieuwe huurprijs wordt berekend op basis van 3 gegevens:

1. Jouw inkomen
We berekenen de huurprijs op basis van jouw inkomen. Hiervoor tellen we het inkomen van iedereen die in de woning woont volledig mee. Dus ook van ouders, grootouders, mensen met een handicap en werkende kinderen, behalve als ze nog kinderbijslag ontvangen.
2. De waarde van de woning
Om de waarde van je woning te bepalen, is een nieuw Vlaams model ontwikkeld dat de huurprijs berekent die je zou betalen op de private huurmarkt. Dit nieuwe model houdt rekening met de kenmerken van jouw woning zoals de ligging, de ouderdom, het aantal slaapkamers, of je een tuin of terras hebt, ...
3. Hoe energiezuinig jouw woning is
Als jouw woning energiezuiniger gebouwd of gerenoveerd is, dan verbruik jij als huurder minder energie en bespaar je geld. Hiervoor zal je in de nieuwe huurprijs een kleine bijdrage betalen. Die bijdrage is altijd lager dan wat je uitspaart in je energieverbruik.

2. Betaling van de huur

Je betaalt de huur vóór de 10e van elke maand via overschrijving op het volgende IBAN-rekeningnummer: **BE20.7845.4255.3156** en BIC-nummer: **GKCCBEBB**

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

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

3. Betaling van vergoedingen voor gemeenschappelijke huurlasten en collectieve centrale verwarming

In een aantal wooncomplexen betalen de huurders maandelijks voorschotten voor de gemeenschappelijke huurlasten. Je krijgt jaarlijks een afrekening waarin vermeld staat of je moet bijbetalen of geld terug krijgt. Bij teruggave houden we rekening met eventuele openstaande schulden.

4. Afspraken rond en betaling van warmtelevering bij collectief warmtenet

4.1 Warmte via collectieve installatie

Indien er sprake is van warmtelevering, ben je ervan op de hoogte dat de levering van warmte in het gehuurde pand geleverd zal worden via een collectieve installatie. Je verplicht je ertoe gedurende de looptijd van de huurovereenkomst warmte af te nemen volgens het aanbod van Cordium. Dit is onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst. Je hoeft dus geen overeenkomst voor gas bij een leverancier af te sluiten.

De collectieve installatie en meetinrichting maken deel uit van het gebouw en zijn hierdoor onderdeel van de naakte huur. Let wel dat het jaarlijks onderhoud van de installatie een kost voor de huurder is.

4.2 Niet-meer-dan-anders-principe

De warmteprijs is gebaseerd op het 'niet-meer-dan-anders-principe'. Daarmee ben je beschermd tegen hogere prijzen dan bij verwarming op basis van aardgas. De maximumprijs die je betaalt is gemiddeld niet hoger dan de prijs die je zou betalen wanneer je verwarmt met een moderne, cv-installatie op aardgas.

4.3 Meten van je verbruik

In plaats van een CV-ketel heeft jouw woning een afleverset met een warmtemeter. Deze meet het aantal kubieke meter water dat vanuit het warmtenet door je warmte-installatie stroomt , alsook de temperatuur van het aangevoerde water en die van het afgekoelde water. Met deze informatie stelt de warmtemeter de hoeveelheid geleverde energie in Kilowattuur (KWH) vast.

Cordium zal de meterstanden van je warmtemeter van op afstand uitlezen om je verbruik te bepalen. Zoals beschreven in punt 3; betaal je maandelijks voorschotten, en krijg je ook jaarlijks een afrekening.

5. Abonnementen en contracten voor nuts en andere voorzieningen

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

Na het ondertekenen van de overnamedocumenten sluit je een contract af met een leverancier van elektriciteit en gas. Doet je dit niet, dan kan het zijn dat gas en elektriciteit zonder verwittiging wordt afgesloten. Je betaalt de kosten voor de eventuele heraansluiting.

Voor einde huur: zie art. 16.

ARTIKEL 5 : Samenleving en toezicht

1. Samenleven en respect

We vragen onze huurders respectvol met elkaar om te gaan. Elke huurder heeft het recht om rustig te wonen. Respecteer de avond- en nachtrust tussen 22.00 en 06.00 uur.

We vragen je om op te letten met storende geluiden, bijvoorbeeld hakken, luide muziek of hard toeslaan van deuren. Als ter gelegenheid vrienden of familie uitnodigt, verwittig jouw burens vooraf voor eventuele overlast.

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

2. Toezicht en inspectie

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

3. Betreden van de woning in geval van hoogdringendheid

In geval van hoogdringendheid laat je onmiddellijk personeel of vertegenwoordigers van Cordium in jouw woning binnen.

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

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

ARTIKEL 6 : Brandverzekering en afstand van verhaal

Je bent niet verplicht om voor de volledige duur van de huurovereenkomst een brandverzekering af te sluiten voor jouw inboedel, maar het is wel aan te raden. Onder inboedel verstaan we meubels, elektrische apparaten, gordijnen en gordijnkasten, vloerbekleding, behang, verf en alle andere niet vernoemde eigendommen van de huurder, die aanwezig zijn in de gehuurde woning.

Je verzekert jouw inboedel tegen:

- brand, ontploffing of implosie, bliksem, elektriciteitsrisico, rook of roet
- waterschade
- storm, hagel en sneeuw- en ijsdruk
- natuurrampen volgens de nieuwe wettelijke bepalingen voor de eenvoudige risico's (wet van 17/09/2005)

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

In de brandverzekering van Cordium is een afstand van verhaal tegenover huurder opgenomen. Dit betekent dat Cordium bij schade aan het gebouw - waarvoor jij aansprakelijk bent - zich niet tegen jou keert voor de gebouwschade. De verzekeringsmaatschappij zal aan Cordium de schade vergoeden. Ze vraagt de vergoeding daarna niet de huurder. Je moet je dus niet zelf verzekeren voor schade aan het gebouw. Cordium rekent de premie voor afstand van verhaal t.a.v. de gebouwschade door aan jou via de huurlasten.

De afstand van verhaal geldt alleen voor schade aan het gebouw en NIET voor schade aan de inboedel of bijbouwen (afdaken, tuinhuizen,...)

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

Als er schade is aan jouw woning moet je Cordium onmiddellijk verwittigen zodat deze haar verzekeringsmaatschappij kan informeren. Je bent verplicht iemand van de verzekeringsmaatschappij of zijn aangestelde in jouw woning binnen te laten voor expertise van de schade.

Waterschade in een risicozone (bergruimte in kelder)

Cordium is niet aansprakelijk voor waterschade in een bergruimte in de kelder of garage. In de bergruimte in kelders of garage moet je er altijd voor zorgen dat alles ten minste 30 centimeter van de grond staat om waterschade te vermijden. Alleen dan zal de verzekering bij waterschade tussenkomen.

Franchise (vrijstelling)

In elke verzekering moet de verzekerde altijd een deel van de kosten betalen. Dit wordt vrijstelling genoemd. Dit bedrag kan dus nog steeds op jou verhaald worden als jij aansprakelijk bent.

ARTIKEL 7 : (Brand)veiligheid

1. Brandveiligheid

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

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

Weiger je de vluchtwegen vrij te maken, dan kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst stop te zetten. Je begaat immers een ernstige overtreding.

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

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

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

Het is verboden:

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

2. Koolstofmonoxide (CO) vergiftiging voorkomen

Voor een goede verbranding is er voldoende zuurstof nodig. Is er te weinig zuurstof aanwezig in de kamer dan kan er koolstofmonoxide (CO) ontstaan. CO is een geur- en kleurloos gas. Klachten als hoofdpijn, duizeligheid, bewusteloosheid, maar ook de dood zijn mogelijke gevolgen.

Het plaatsen van kachels in de woning wordt niet toegestaan. Het verwarmen met een kachel in de woonkamer leidt er immers toe dat andere lokalen in de woning onvoldoende verwarmd worden. Hierdoor kunnen er condensatieproblemen ontstaan.

Een ander probleem zijn de verplaatsbare verwarmingstoestellen op petroleum, kerosine of gas die geen schoorsteen hebben. Deze toestellen verbruiken de zuurstof uit de kamer en de verbrandingsgassen komen daarna in dezelfde kamer terecht. Deze toestellen produceren veel waterdamp met condensatieproblemen tot gevolg. Aangezien het risico op CO-vorming bij deze toestellen zeer hoog ligt, zijn ze verboden.

3. Rookmelders

Op elke bouwlaag is er in de hal één rookmelder geplaatst. Bij rookontwikkeling waarschuwt de rookmelder alle bewoners met een hard en scherp geluid. Zo kan men de woning tijdig verlaten en de brandweer verwittigen.

De rookmelders van Cordium zijn meestal voorzien van een batterij die 5 jaar meegaat, ook de levensduur van de rookmelder. Rookmelders die voorzien zijn van een vervangbare batterij geven een piepsignaal als de batterij moet vervangen worden. De huurder dient deze te vervangen.

Verwijder regelmatig het stof in de rookmelder. Het is tevens aangeraden op dat moment ook de testknop in te drukken, zo ben je zeker van de goede werking van de melder en van jouw veiligheid!

4. Preventie van inbraak en vandalisme

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

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

1. Huisvuil

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

Respecteer de reglementering van de stad over het ophalen van het gescheiden huisvuil.

2. Sluikestorten

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

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

3. Ruimen van septische, controleputten en afvoerbuizen

Om verstoppingen te vermijden, moet je als huurder zorgen voor het vrijhouden van controleputten, goten, klokroosters, enzovoorts. Septische putten dienen minstens om de 10 jaar leeggemaakt en gereinigd te worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de huurder.

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

ARTIKEL 9 : Schotelantennes

Je hebt recht op vrije nieuwsgaring en informatie. Daarbij waakt Cordium er over dat het niet ten koste gaat van de veiligheid. Slecht plaatsen van schotelantennes kan gevaarlijk zijn. De plaatsing kan ook schade veroorzaken aan het gebouw. Bovendien geeft dit een slordige indruk aan jouw woning en het straatbeeld. Plaatsing van een schotelantenne is daarom enkel toegestaan na schriftelijke aanvraag en na schriftelijk akkoord van Cordium.

Raadpleeg de brochure over schotelantennes op www.cordium.be voor meer informatie.

ARTIKEL 10 : Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen

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

1. Poetsen

In een gebouw waar het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes niet door een poetsfirma via Cordium gebeurt, poetsen de huurders zelf. De gang, de trappenhal, de ramen, de liftdeur en andere toegangsdeuren worden wekelijks geïnspecteerd door de huurders. De bewoners spreken onderling een beurtrol af. In sommige wooncomplexen voorziet Cordium een beurtrol en hangt deze op in de hal. Cordium is niet verantwoordelijk bij eventuele ongevallen.

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

2. Gebruik

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

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

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

3. Liften en traphallen

- Wees altijd voorzichtig bij het gebruik van de lift.
- Je mag alleen kleine en lichte voorwerpen met de lift vervoeren (geen verhuis!). Vervoer niet meer dan het maximum toegelaten gewicht.
- Wanneer je de lift, gang of trappenhall vuilmaakt poets je deze zelf. Laat het vuil niet liggen.
- Kinderen onder de 12 jaar mogen de lift niet zonder begeleiding van een volwassene gebruiken. Laat jouw kinderen niet spelen met de lift.
- Je mag de liftdeuren niet blokkeren door bijvoorbeeld voorwerpen tegen de deur te plaatsen.
- Let er ook op dat je de trappenhallen niet beschadigt.

4. Kelders en (fietsen)bergingen

- Brommers, scooters en andere motoren zijn verboden in de woning omwille van de brandveiligheid. Ze kunnen eventueel in de fietsenberging gestald worden.
- Sleutels voor fietsenbergingen mag je aan niemand doorgeven.
- Kapotte fietsen en kinderwagens horen niet thuis in de fietsenberging; ze nemen onnodig plaats in.
- Het is verboden brandbare producten op te slaan in jouw kelder.
- Alles moet minstens 30 centimeter hoog staan in jouw kelder (zie artikel 6).
- Houd alles proper in de kelder en de fietsenberging. Het zijn geen stortplaatsen of werkplaatsen.
- Cordium is niet verantwoordelijk voor beschadigingen of diefstallen in de kelder of de fietsenbergingen.

5. Dak

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

ARTIKEL 11 : Onderhoud voetpad en sneeuwruimen

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

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

ARTIKEL 12 : Garages

- Zet jouw auto, motor, bromfiets of fiets in de garage. Garages zijn geen woonplaatsen, slaapplekken, werkplaatsen of opslagplaatsen. Het is verboden om zonder goedkeuring van Cordium een verwarming bij te plaatsen in een garage.
- Zet alleen wagens met een geldige nummerplaat in de garage.
- Autowrakken zijn niet toegestaan.
- Plaats geen brandbare producten in de garage.
- De brandslang dient voor de veiligheid, niet om je wagen mee te wassen.
- Alleen huurders mogen de door hen gehuurde garage of parkeerplaats gebruiken.
- Het is verboden garages verder te verhuren.

ARTIKEL 13 : Bewoning en onderhoud van de woning

Je bent verplicht je woning te onderhouden als een goede huisvader. Dit betekent dat je de woning moet onderhouden, verluchten, verwarmen en leidingen vorstvrij moet houden. Het wil ook zeggen dat je Cordium op tijd waarschuwt als er herstellingen moeten gebeuren.

1. Netheid en hygiëne

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

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

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

2. Verluchting

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

- Verlucht regelmatig jouw woning, ook in de winter.
- In keuken, badkamer en slaapkamers verlucht je best extra. We raden je aan om minstens 10 minuten na gebruik de ruimtes te verluchten. Dat doe je door de ramen volledig open te zetten en de verluchttingsroosters steeds open te laten.
- Maak steeds gebruik van een dampkap in jouw keuken.
- Heb je ventilatieroosters in de ramen, sluit deze dan niet af of kleef ze niet dicht, ook niet in de winter.
- Het is afgeraden om de was binnen te drogen. Hierdoor stijgt de luchtvochtigheid en kunnen er condensatieproblemen ontstaan. Kan je de was enkel binnen te drogen hangen? Zet dan zeker een raam open tijdens het drogen.
- Het gebruik van waterverdamper (bakjes aan radiatoren) is niet nodig en wordt afgeraden.

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

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

Verwarm jouw volledige woning tijdens de winterperiode voldoende, zo voorkomt je vorstschade.

Onderhoud individuele gaswandketels:

Cordium laat elke verwarmingsketel verplicht tweejaarlijks controleren door een externe firma. Je bent verplicht de externe firma binnen te laten in jouw woning.

Storing individuele gaswandketels:

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

4. Gebruik terras-, bloem- en plantenbakken

- Terrassen zijn geen opslagplaatsen. Voor de brandveiligheid moeten ze altijd vrij zijn. Je bent verantwoordelijk voor het vrijhouden van jouw terras. Als we zien dat dit niet zo is, dan vragen we je dit in orde te brengen.
- Je mag het terras niet dichtmaken.
- Poets het terras regelmatig. Gebruik hiervoor geen bijtende producten die het terras beschadigen.
- Maak de afvoerputjes regelmatig proper. Zo ontstaan er geen verstoppingen.

- Indien er geen afvoerputje is, neem je het water met een dweil op. Zo houd je ook rekening met jouw burens.
- Hang geen tapijten over de balustrade. Ze kunnen naar beneden vallen. Klop ze niet uit via het terras of de vensters. Denk aan je burens.
- Maak geen bloembakken aan de buitenkant van het terras vast. Ze kunnen naar beneden vallen. Plaats ze aan de binnenkant. Zorg ervoor dat ze stevig en stabiel staan. Let op voor de onderburens als u de planten water geeft.

5. Huisdieren

Het houden van dieren in de woning

Het houden van storende huisdieren is verboden.

Voederen

Het voederen van dieren (katten, vogels, ...) in en rond de gebouwen is verboden. Dit trekt ongedierte aan. De kosten van de bestrijding hiervan zijn voor de verantwoordelijke huurders.

ARTIKEL 14 : Herstellingen

1. Herstellingen

De huurder dient het gehuurde goed te onderhouden als een 'goede huisvader'. De verhuurder herstelt de defecten veroorzaakt door ouderdom of overmacht. De huurder heeft de plicht alle defecten tijdig te melden.

Sommige herstellingen zijn ten laste van de huurder (zie ook op <http://www.cordium.be/ik-huur/onderhoud-en-herstelling/>)

Herstellingen ten laste van de huurder:

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

Je mag herstellingen zelf uitvoeren of zelf een erkend vakman inschakelen. De werken moeten steeds professioneel uitgevoerd worden.

Herstellingen ten laste van de verhuurder:

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

Als je iets opzettelijk beschadigt, kan Cordium de huurovereenkomst beëindigen of een schadevergoeding vragen via de rechtbank.

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

2. Noodzakelijke of dringende herstellingen

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

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

1. Tuinonderhoud

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

2. Afsluitingen

Alleen afsluitingen met draad en palen, zijn toegestaan. Betonpalen/platen zijn niet toegestaan.

Je moet vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen met een verwijzing naar het materiaal dat je wil gebruiken. Onze technische dienst zal jouw voorstel evalueren en bekijken welke andere afsluitingen er al in de wijk zijn.

De afsluiting is maximum 1m80 hoog en je moet ze zelf onderhouden. Staat er al een afsluiting, dan mag je die niet verwijderen, behalve als je de toestemming krijgt van Cordium.

3. Tuinhuis

Als je een tuinhuis wil plaatsen, heb je de goedkeuring van Cordium nodig. Je kunt de richtlijnen en het aanvraagformulier steeds opvragen.

Het tuinhuis moet verplaatsbaar en gemakkelijk afbreekbaar zijn. Betonplaten of gestorte betonvloeren zijn dus niet toegelaten. De maximale oppervlakte van het tuinhuis is 10 vierkante meter en de maximale nokhoogte 3 meter.

Als je verhuist, neem je het tuinhuis mee. Behalve als er een akkoord is met Cordium om het over te nemen.

4. Beplanting

Je mag geen hoge bomen planten. Haagplanten en struiken mogen maximaal 1.8 meter hoog worden. Je moet regelmatig snoeien en afgestorven beplanting vervangen. Je bent zelf verantwoordelijk om kapvergunningen aan te vragen.

Siervijvers of ingegraven zwembaden zijn niet toegestaan.

5. Andere

Afdaken, voorzetrolluiken, zonneschermen of andere constructies dienen steeds aangevraagd te worden.

ARTIKEL 16 : Einde huurovereenkomst

1. Plaatsbeschrijving

Bij vertrek maak je de woning volledig leeg en geef je alle sleutels af. Wij stellen samen met jou een plaatsbeschrijving op. Je bent verantwoordelijk voor eventuele huurschade.

Voor de aanrekening van de kosten verwijzen we naar artikel 1.1.

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

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

Indien de muren in een lichte en zachte kleur geschilderd zijn hoef je deze bij vertrek niet te overschilderen tenzij het je uitdrukkelijk wordt gevraagd bij de voorcontrole. Bij gebruik van felle kleuren of vervaagde plekken, dien je één laag primerverf op de muur te zetten.

Als de muren en plafonds bij aanvang van het huurcontract geschilderd waren in RAL9010, dien je deze bij vertrek ook weer witgeschilderd (RAL9010) af te leveren.

Let op! Ook private bergingen zoals kelders, zolders, garages en dergelijke moet je leegmaken en poetsen.

Je laat de woning achter zoals ze is beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrek. Schade door overmacht, slijtage en ouderdom is een uitzondering.

Als Cordium achtergelaten meubelen, beschadigde vloerbekleding, behangpapier in slechte staat enzovoorts moet verwijderen, dan betaal je de kosten.

Op het einde van de huur krijg je een brief met de eindafrekening. De waarborg wordt, na aftrek van eventuele schulden of kosten, teruggestort.

Zorg er ook voor dat je abonnementen en contracten voor nuts -en andere voorzieningen niet stopzet voor de plaatsbeschrijving. Als je verhuist voor het einde van de opzegtermijn dien je de contracten te laten lopen tot het einde van deze termijn. Beëindig je de contracten vroegtijdig en worden de nutsvoorzieningen afgesloten, dan betaal je de kosten van het heropenen van de meters.

Als je een budgetmeter hebt, dien je er steeds voor te zorgen dat er nog een minimumbudget ter beschikking is zodat stroom en verwarming gegarandeerd blijft gedurende minimum 14 dagen.

Informatie voor vertrekkende huurders:

- Cordium noteert steeds samen met de vertrekkende huurder (of afgevaardigde) de meterstanden van gas, elektriciteit en water tijdens de plaatsbeschrijving.
- Cordium neemt vanaf het ondertekenen van de plaatsbeschrijving de meterstanden over als eigenaar van een leegstand pand.
- De vertrekkende huurder mag nooit zelf meters laten afsluiten. Hij betaalt voor de kosten voor het heropenen van deze meters.

Informatie voor nieuwe huurders:

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

ARTIKEL 17 : Overtredingen van het reglement van inwendige orde

Als je de richtlijnen van dit reglement van inwendige orde niet respecteert, kan Cordium een schadevergoeding eisen of kan ze jouw huurovereenkomst beëindigen.

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

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

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

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

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

Een verzwarende omstandigheid is dat het wangedrag zo groot is dat hierdoor huurders verhuizen of kandidaat-huurder de aangeboden woning weigeren.

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

Samen met de huurovereenkomst in dubbel opgemaakt, waarvan één exemplaar voor elk van de partijen te Hasselt, op «DatumOpmaak».

De huurder (s), (handtekening voorafgegaan door “gelezen en goedgekeurd”).

«ContractPersoonHoofdHuurderNaam»

«ContractPersoonPartnerNaam»