

SVK GENT OCMW-VERENIGING VAN PUBLIEKRECHT
OFFERLAAN 4
9000 GENT
TEL: 09 266 95 31

INTERN HUURREGLEMENT HUURDERS (DEEL 2)

Bijlage 1: Reglement van Inwendige Orde

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

1. Algemeen

1.1. Dit **reglement van inwendige orde** beschrijft alle zaken die je strikt moet naleven. Om samenleven op een goede manier te laten verlopen moeten we een aantal afspraken vastleggen. Dit reglement zet deze afspraken op een rijtje. Het reglement van inwendige orde vervangt het huurcontract niet en zien we als een aanvulling bij de huurovereenkomst en een verduidelijking ervan.

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract ben je huurder geworden van een woongelegenheden van het sociaal verhuurkantoor. Daardoor heb je jou er toe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. Je bent verplicht het adres van jouw woongelegenheden te gebruiken als **domicilie**. Dit regel je op de 'Dienst Bevolking' van Stad Gent.

1.3. Je gebruikt de woongelegenheden om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Je mag in geen geval de woongelegenheden onderverhuren aan familie of aan andere personen. Je moet het sociaal verhuurkantoor op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

Let op: contacteer het sociaal verhuurkantoor als je iemand bij je zou willen laten inwonen. Je moet hiervoor steeds op voorhand toelating vragen!

1.4. Wanneer je zaken uit dit reglement van inwendige orde of uit het huurcontract niet naleeft, rekenen we de **kosten** van de schade aan of schakelen we bevoegde diensten in.

2. Gemeenschappelijke delen

2.1. De **gemeenschappelijke delen** zijn alle binnen- en of buitenruimten die je deelt met andere huurders: oprit, hall, gang, trap, traphal, lift, kelder, tuin, koer, berging, garage, ...

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die jouw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet je voor brandveiligheid steeds vrij houden. Het sociaal verhuurkantoor is niet

verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

2.3. Luidruchtig **spelen** mag niet in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen worden door iedereen gebruikt. Respecteer mekaars rust.

2.4. De **oprit** en het **voetpad** moet je altijd vrij houden. Je mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. Je bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de oprit. Je moet de oprit van de garage van andere huurders vrij houden. De eigenaar/huurder van de garage mag op de oprit van de garage parkeren.

2.5. Haal de **brievenbus** regelmatig leeg. Laat de post niet rondslingeren en/of zich opstapelen.

2.6. Sluit steeds de **voordeur** van het gebouw om de veiligheid te verzekeren. Een open deur is een uitnodiging tot inbraak en vandalisme.

2.7. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag je **niet roken**. In de gemeenschappelijke buitenruimten mag je de sigarettenpeuken niet op de grond gooien.

2.8. De gemeenschappelijke delen worden 1 keer per week beurtelings door alle medebewoners onderhouden. Er zal in samenspraak met de huurbegeleider een beurtrol opgemaakt worden. We verwachten dat je het poetswerk respecteert. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

2.9. In de gemeenschappelijke ruimten staat een aparte teller op naam van het sociaal verhuurkantoor. Het **elektriciteitsverbruik** in de gemeenschappelijke delen is ten laste van het SVK. Spring zuinig om met het gebruik van elektriciteit.

2.10. Kinderen mag je niet in of in de buurt van de **lift** laten spelen. In de lift moet je kinderen onder 12 jaar steeds vergezellen.

2.11. Je mag geen **aanplakbrieven**, **uithangborden** of **reclame** hangen in de gemeenschappelijke delen. Je mag dit enkel met toestemming van het sociaal verhuurkantoor of enkel op de daarvoor bestemde plaatsen.

2.12. Je moet de **tuin** goed onderhouden. Bomen, struiken en andere beplanting laat je staan. Je draagt zorg voor het tuinmeubilair: banken, tafels,...

3. Omgaan met burens

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de burens.

3.2. Je woont samen met anderen in één gebouw. Hou rekening met je burens. Respecteer mekaars **rust** en maak geen lawaai dat storend is: bvb. te harde muziek, te luide TV, geroep, gesprings, dichtslaande deuren,...

3.3. **Geluidsoverlast** leidt tot stress en heeft vaak burenruzie tot gevolg. De politie kan in deze situaties optreden.

3.4. We dulden geen **vandalisme**. Je mag geen bezittingen opzettelijk beschadigen of weg nemen. Je bent aansprakelijk voor de vergoeding van de aangerichte schade.

4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

4.1. Op het einde van het huurcontract moet je de woongelegenheden in dezelfde staat afleveren als beschreven in de **plaatsbeschrijving**, volledig ontruimd en gepoetst.

4.2. Je bent als huurder verantwoordelijk voor het **onderhoud** van je woongelegenheden. De woongelegenheden moeten in hygiënische en propere toestand zijn. Hiermee bedoelen we volgende zaken:

- de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);
- voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;
- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstopen in het toilet werpen
- geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten;
- de woning voldoende verwarmen en verluchten;
- dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...;
- de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;
- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;
- kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen;
- schade zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen;
- ...

4.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat je wil uitvoeren aan de woning (voorbeeld plaatsten schotelantenne) moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het sociaal verhuurkantoor. Afhankelijk van de aard van de werken moet het sociaal verhuurkantoor hiervoor ook eerst toestemming vragen aan de eigenaar van de woongelegenheden.

Indien je toch veranderings- en/of aanpassingswerken uitvoert, kunnen we opleggen deze werken ongedaan te maken of op jouw kosten de woning in de originele staat te herstellen.

4.4. Is er iets defect in de gemeenschappelijke delen of in je eigen woongelegenheden ?

Signaleer het probleem aan je huurbegeleider en vermeld duidelijk wanneer we de woning kunnen bezoeken. Je kan naar het SVK komen als jouw huurbegeleider zitdag heeft. Op andere momenten kan je ook telefoneren naar je huurbegeleider of het SVK.

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

5.1. De **tuin** moet je zelf onderhouden: hagen, struiken en bomen regelmatig snoeien. Gras regelmatig maaien, onkruid verwijderen en beplanting onderhouden.

5.2. Je kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. Indien het sociaal verhuurkantoor deze voorwerpen verwijdert, is dit op jouw kosten.

5.3. Als bijlage vind je de brochure "Ziezo!...Handig boekje voor huurders". Hierin vind je wie verantwoordelijk is voor welke **onderhoudswerken** (binnen en buiten) en **herstellingen** die ofwel voor jou of voor het sociaal verhuurkantoor zijn. Indien je twijfelt, neem dan contact op met het sociaal verhuurkantoor.

6. Huisvuil

6.1. Je moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilomhaling mee geven. Je mag geen huis- en ander afval in garage, achterbouw of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het sociaal verhuurkantoor gebeuren en dit op jouw kosten.

Het is belangrijk dat alle afval op het einde van de huur in de woning verwijderd is. Indien dit niet zo is zullen alle kosten van opruiming op jou verhaald worden.

6.2. Het huisvuil wordt regelmatig opgehaald. De dag van **omhaling** en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. De afvalkalender wordt je bezorgd door je huurbegeleider. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad Gent. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de omhaling aan de voorgevel zetten. De omhalingen starten in Gent om 7u.

6.3. Sorteert je huisvuil op de volgende manieren:

- restafval: al het huishoudelijk afval dat je niet kan sorteren;
- glas: glazen flessen, flacons en bokalen (zonder deksels of doppen) moet je volledig ledigen;
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet je verwijderen;
- PMD (plastiek, metaal en drankkartons): plastiek flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen en drankkartons voor vloeibare levensmiddelen. Al deze verpakkingen moet je volledig ledigen en liefst plat drukken;
- GFT (groente-, fruit-, en tuinafval): organisch materiaal van etenswaren: groenten en fruit, deegwaren, melkproducten, toespizzen, vetten, tuinafval,...
- KGA (klein gevaarlijk afval): dien je te verzamelen in een milieubox. Deze milieubox kan je een aantal keer per jaar naar vaste wijk- of stilstandplaatsen in jouw gemeente of naar het containerpark brengen;
- grof vuil: vuil dat niet onder bovenvermeld vuil valt. De gemeente haalt het grof vuil een aantal keer per jaar op of kan je het vuil zelf naar het containerpark brengen.

6.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen van het sluikstort betalen.

7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het sociaal verhuurkantoor heeft een **brandverzekering** (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw rekening is, komt de verzekering van het sociaal verhuurkantoor hier in tussen (dit noemt afstand van verhaal).

De **inboedelverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet je zelf afsluiten.

7.2. Brandveiligheid

Een brandverzekering voorkomt geen brand. Je moet er alles aan doen om je veiligheid te verzekeren. De **brandblusapparaten, brandalarmen en rookmelders** hangen er voor de veiligheid van iedereen. Je mag in geen geval de brandalarmen beschadigen of de brandblusapparaten leegspuiten. Je moet gestolen of leeggespoten brandblusapparaten aan het sociaal verhuurkantoor melden.

De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet je steeds vrij houden.

Barbecueën doe je **niet** in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

7.3. Het SVK zorgt voor het periodiek onderhoud van verwarmingstoestellen en septische putten. Jij betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage van 10 euro.

7.4. Om de veiligheid van de woning te verzekeren maak je gebruik van de bestaande infrastructuur (bv. cv, kachels, geiser, boiler,...). Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of –ketels staan moet je goed **verluchten**. Voor de brandveiligheid mag je niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet je steeds vrijhouden.

7.5. Voor de **veiligheid** laten we niet toe om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen;
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen;
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen;
- verluchttingsroosters dicht te maken;
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten;
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan;
- ...

7.6. Jaarlijks sterven nog steeds mensen aan de gevolgen van een CO-vergiftiging (koolstofmonoxide). Dit is veelal het gevolg van slecht werkende toestellen of een slechte schouw. Toch kan je zelf enkele maatregelen nemen die het risico op een vergiftiging flink verkleinen:

- verlucht elke kamer waarin je regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet je extra verluchten. In kamers die je verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator;
- laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al deze toestellen zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten;
- laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer per jaar nakijken en reinigen;
- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw;

- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

8. Huisdieren

8.1. Je kan enkel een huisdier houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uitdrukkelijke goedkeuring van het sociaal verhuurkantoor. Het SVK zal hierbij rekening houden met de leefbaarheid en de aard van de woning.

8.2. Je kan enkel een huisdier houden in omstandigheden die voor mens en dier **hygiënisch** zijn.

8.3. **Schade** aangebracht door je huisdier moet je zelf herstellen of betalen.

8.4. Je zorgt ervoor dat je huisdier geen hinder (lawaai, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Je huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

8.5. Je staat in voor het **welzijn** van het dier. Je kan je huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.

8.6. Het huisdier van de burens moet je met **respect** behandelen.

8.6 Bij overtreding van deze bepalingen kan het SVK je verzoeken om je huisdier definitief uit de woning te verwijderen.

9. Klachten / problemen

9.1. Indien je een **klacht** hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het sociaal verhuurkantoor. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de **klachtenprocedure** opstarten. Je kan deze procedure verkrijgen bij het sociaal verhuurkantoor.

9.2. Indien er een **probleem** is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het sociaal verhuurkantoor.

9.3. Als huurder moet je altijd het sociaal verhuurkantoor of je huurbegeleider contacteren en niet de eigenaar. Het sociaal verhuurkantoor is de **verhuurder** van de woning.

10. Huisbezoek

Het sociaal verhuurkantoor heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met jouw huurverplichtingen. We kondigen het **bezoek** steeds op voorhand aan. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als je geen medewerking verleent aan deze huisbezoeken.

11. Energie – en comfortabonnementen

Je bent als huurder verantwoordelijk voor het water- en energieverbruik en eventuele andere abonnementen in je SVK-woning vanaf de ingangsdatum van de huur. Het kiezen van een elektriciteits- en/of aardgasleverancier is niet alleen een recht maar ook een plicht.

Op het einde van de huur moet je dit melden aan de watermaatschappij, elektriciteits- en/of aardgasleverancier en de kabel- of telefoonmaatschappij. Het SVK zal je hierbij helpen maar je moet zelf je vroegere leveranciers verwittigen van je verhuis.

12. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan jou mee en onderteken je opnieuw voor akkoord.

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Opgemaakt te Gent, op DATUM in 2 exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s),

Het Sociaal Verhuurkantoor