

Reglement van inwendige orde

Richtlijnen voor de huurder

toevoeging bij artikel 7, artikel 18, artikel 23, artikel 24, artikel 25, artikel 26, artikel 27 van de typehuurovereenkomst | bijlage I KBSH



1 Doel

Het reglement van inwendige orde¹ vormt een onderdeel van de huurovereenkomst. Het doel is om duidelijkheid te scheppen en de orde, de rust en de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verzekeren. Om dit te bereiken zijn er een aantal afspraken die elke huurder moet respecteren. Concreet bevat dit reglement van inwendige orde de rechten en plichten tussen de huurder en De Noorderkempen. Beide partijen moeten zich aan de regels van dit reglement houden. De huidige huurovereenkomst is dus bindend voor alle huurders en inwonenden. Het reglement van inwendige orde is niet beperkt noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden volgens de beslissingen van de Raad van Bestuur van De Noorderkempen. Indien er dingen veranderen, zullen deze beslissingen aan de huurders meegedeeld worden.²

2 Onderhoud & herstelling

2.1 Algemeen

De onderhouds- en herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden vastgelegd door het gemeen recht (artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek). De huurder is verplicht de woning te onderhouden 'als een goede huisvader'. Dit geldt ook voor de eventuele tuin en/of gemeenschappelijke delen van de woongelegenheden. Als algemene leidraad wordt verwezen naar de brochure 'ZieZo!', uitgegeven door de deputatie van de Provincieraad van Antwerpen. Dit handige boekje voor huurders handelt over alles wat kan, mag en moet in verband met herstellingen en onderhoud van de woning. De huurder verklaart door ondertekening van dit document dat hij³ de brochure 'ZieZo!' ontvangen heeft.

- **Let op!** Er zijn veel regels en wetten voor huurders en verhuurders. Indien iets niet in de brochure vermeld staat, gelden de wettelijke regels. Een voorbeeld hiervan is het onderhoud van alle aanwezige rookmelders (onder andere tijdig vervangen van de batterijen), wat ten laste is van de huurder.
- De brochure 'ZieZo!' is ook te vinden op de website van De Noorderkempen (<https://www.denoorderkempen.be>).
- Bij twijfel kan de huurder steeds contact opnemen met De Noorderkempen:  info@denoorderkempen.be
 014-63 95 95

2.2 Herstellingen

- **Meldingsplicht:** de huurder moet De Noorderkempen onmiddellijk op de hoogte brengen wanneer er herstellingen moeten worden uitgevoerd die ten laste van De Noorderkempen zijn. Als dit niet gebeurt, zal alle schade die voortvloeit uit het probleem (= gevolgschade) ten laste van de huurder zijn. Dit wordt vastgesteld door de aannemer en gecommuniceerd met De Noorderkempen.
- Uitzondering op de brochure 'ZieZo!' zijn de herstellingen die in principe ten laste van de huurder zijn, maar een gevolg zijn van ouderdom van de woning of van overmacht. In dat geval worden de herstellingskosten niet doorgerekend aan de huurder (artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek).
- De huurder is verplicht om alle herstellingen onmiddellijk te laten uitvoeren, ook al heeft hij zelf geen last van het mankement. De huurder moet eventueel zelf initiatieven nemen om de woning zo snel mogelijk te herstellen. Verzaakt hij aan deze verplichting, dan zal hij aansprakelijk gesteld worden voor de kosten en voor de eventuele gevolgschade aan het pand of naburige panden indien die gevolgen zouden ondervonden hebben van de schade.

¹ | Kaderbesluit Sociale Huur | bijlage 1 | artikel 39

² | Dit gebeurt op verschillende manieren (via de website, ter beschikking in de onthaalruimte van De Noorderkempen, in geplande zendingen...).

³ | Om de leesbaarheid te verhogen, is in veel gevallen 'hij'/'zijn' gebruikt in deze tekst. Het spreekt vanzelf dat hier ook 'zij'/'haar' gelezen kan worden.

- Als een dringende en/of noodzakelijke interventie van De Noorderkempen nodig blijkt omdat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt (bijvoorbeeld vuilnis verwijderen, ongedierte bestrijden, tuin onderhouden...), zal dit steeds ten laste van de huurder zijn. De Noorderkempen zal deze bedragen onmiddellijk terugvorderen van de huurder die in gebreke blijft (Bijlage 1 KBSH | artikel 16, 3^e lid).

2.3 Onderhoud

- De huurder is verplicht om ervoor te zorgen dat onderhoudswerken uitgevoerd kunnen worden. De Noorderkempen of de aangestelde aannemer communiceert steeds over de concrete timing. De huurder zorgt er dan voor dat de uitvoerder van de werken toegang heeft tot de woning en de gevraagde voorbereidingen gebeurd zijn.
- De Noorderkempen kan ten allen tijde onderhoudscontracten afsluiten in functie van de kwaliteit van de woning en de leefomgeving. Hierover zal telkens gecommuniceerd worden met alle betrokken huurders, aangezien dit een invloed kan hebben op de huurlasten.
- De Noorderkempen vraagt uitdrukkelijk om de ruimte rond de cv-ketel ten allen tijde vrij te houden in het kader van de veiligheid. Specifiek in het kader van onderhoud moet deze vlot bereikbaar zijn voor de onderhoudsfirmas.
- Voor wooneenheden met gemeenschappelijke delen (gemeenschappelijke gangen, inkom, lift, meterlokalen, traphal, parkeerplaatsen...) worden er specifieke afspraken gemaakt over het onderhoud. Deze worden meegedeeld bij de start van de verhuur (in de plaatsbeschrijving) of op het moment dat er bijkomende afspraken gemaakt worden. Elke huurder is mee verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke delen.
 - Waar het kan, wordt een afspraak gemaakt met de huurders om zelf in te staan voor het onderhoud van bepaalde gemeenschappelijke delen om de huurlasten te beperken.
 - Indien deze afspraken niet worden nageleefd, behoudt De Noorderkempen zich het recht om een onderhoudscontract af te sluiten en de kosten te recupereren via de huurlasten.

3 Leefbaarheid

- De huurder moet alles in het werk stellen om burenongemak te voorkomen.
- De huurder zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt. Een herhaalde formele vaststelling van overmatige hinder kan aanleiding geven tot het opzeggen van de huurovereenkomst.
- Een **huisdier** is toegelaten (hond, kat, vis...) uitgezonderd voor alle 23 zorgflats te Vrijheid 102 | Arendonk.⁴ De huurder houdt er steeds rekening mee dat zijn dier de buur(t) niet stoort (geluidsoverlast, lawaaihinder, geurhinder, agressief gedrag, bevuiling van de gemeenschappelijke delen...) en voorziet altijd in een aangepast onderkomen. De huurder is er zelf voor verantwoordelijk dat de hygiëne van het dier en van de woning ten allen tijde gewaarborgd is. Hij zorgt er ook voor dat het huisdier geen schade aan de woning berokkent. Een herhaalde formele vaststelling/klacht van overmatige hinder kan aanleiding geven tot het opzeggen van de huurovereenkomst. Het is verboden dieren te houden die wegens hun omvang, gedrag of leefomgeving niet thuishoren in een sociale woning. Bij twijfel neemt de huurder best contact op met de huurdienst van De Noorderkempen.
- De **huurder van een appartement** doet alles wat nodig is tot het behoud van de goede orde & de rust, zowel in de gemeenschappelijke delen van het appartement en de omgeving als in het eigen appartement.
 - Iedere huurder moet ervoor zorgen dat hijzelf of zijn bezoekers de rust in het gebouw niet verstoren. Geluidsoverlast – van welke aard ook – moet steeds (zowel overdag als 's nachts) vermeden worden. We vragen daarbij speciale aandacht voor...
 - ...het dichtvallen van de deuren.
 - ...het geluid van overmatig rondlopen met schoenen op harde vloerbekleding.
 - ...het herhaaldelijk & langdurig gebruik van de bel.
 - ...het huilen of blaffen van honden.
 - ...het lawaai van bezoekers.
 - ...het luid spreken en/of roepen, zeker in de gemeenschappelijke delen van het appartement.
 - ...het volume van computer, radio, tv...

⁴ | In al deze zorgflats geldt een algemeen verbod op huisdieren: enkel voor kleine dieren (vissen, vogels) zou – mits schriftelijke aanvraag én goedkeuring – toestemming gegeven kunnen worden.

- 's Nachts is meer stilte aangewezen dan overdag. Tussen 22u & 7u wordt storend geluid als nachtlawaai aanzien. Het uitvoeren van karweien en het verplaatsen van meubels of zware voorwerpen is 's nachts verboden.
- Omwille van de veiligheid en om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren mogen geen voorwerpen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (gang, inkomhal, meterlokaal, trap...). De doorgangen in de kelders moeten ook steeds vrij blijven.
- Om criminaliteit & diefstal tegen te gaan, mogen gemeenschappelijke deuren enkel geopend worden voor bekenden. Zowel overdag als 's nachts moeten deze deuren gesloten blijven.
- **Burenruzie:** waar mensen samenleven, kunnen woorden vallen. Het is niet altijd eenvoudig om met de buur(t) overeen te komen. De Noorderkempen komt in eerste instantie niet tussenbeide bij onenigheid. Bij een herhaalde formele vaststelling/ klacht van overmatige hinder kan De Noorderkempen wel tussenkomen (bijvoorbeeld wanneer een huurder de rechten en de plichten van de huurovereenkomst niet respecteert). Maakt een huurder het samenleven in de buurt of in het gebouw onmogelijk, dan komt hij zijn plichten niet na. De Noorderkempen zal in dat geval alle stappen ondernemen die binnen het wettelijk kader zijn voorzien en indien nodig tot opzeg overgaan.

4 Brandverzekering met afstand van verhaal

- De woongelegenheden zijn allen door De Noorderkempen verzekerd tegen de gevaren brand, storm, hagel- & sneeuwdruckschade, waterschade & glasbreuk. De Noorderkempen voorziet eveneens een afstand van verhaal ten voordele van de huurder. Deze verhaalafstand is van toepassing voor de waarborgen brand, waterschade & glasbreuk (de huurder kan bijvoorbeeld voor stormschade niet aansprakelijk gesteld worden, vermits dit een geval van overmacht is). De Noorderkempen rekent deze extra kost door aan de huurder via de huurlasten. Elke maand wordt een bijdrage betaald voor deze verzekering.
- Onderstaande zaken moet de huurder zelf laten verzekeren vanaf ontvangst van de sleutels⁵:
 - De inboedel
 - Uitgevoerde verfraaiingswerken (bijvoorbeeld behang)
 - De aangebrachte meerwaarde: De Noorderkempen staat enkel in voor de originele of oorspronkelijke waarde van de woning en de woninginrichting (onder andere binnendeuren, vaste keukenmeubelen...) en dus niet voor de eventuele meerwaarde die de huurder zelf heeft aangebracht of heeft overgenomen van de vorige huurder (bijvoorbeeld duurdere keuken, aangebrachte sierschouw, andere vloerbedekking...).
 - De bijhorigheden die de huurder (of de vorige huurder) heeft opgericht (bijvoorbeeld tuinhuis, duivenhok, bergplaats...). → zie ook hieronder

5 Aanpassingen aan de woning

- De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de gehuurde woning en haar aanhorigheden mits voorafgaande en schriftelijke toelating van De Noorderkempen. Deze veranderingen moeten steeds gebeuren volgens de 'Richtlijnen voor bijkomende constructies' (op te vragen bij De Noorderkempen). Een verandering kan aangevraagd worden via een aanvraagformulier (op te vragen bij De Noorderkempen of via de website (bij 'Documenten')).
- Zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van De Noorderkempen mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.
 - Iedere schade aan het gebouw en/of haar aanhorigheden wordt bij vaststelling onmiddellijk hersteld door De Noorderkempen en verhaald op de huurder.
 - Het is bijgevolg absoluut verboden om doorboringen te maken door raamprofielen, om schotelantennes te bevestigen tegen gevels, dakgoten van (platte) daken of balustrades, om openingen te maken doorheen het dak of de gevel... Beschadigingen aan het gebouw worden als ernstig beschouwd omdat ze invloed kunnen hebben op het energiepeil en dus op de kwaliteit van de woning. De kosten met betrekking tot de te herstellen schade zullen steeds op de huurder verhaald worden.
- De Noorderkempen staat niet toe dat er veranderingen worden uitgevoerd aan de gebouwen of aanhorigheden, tenzij de huurder een schriftelijke toelating heeft van De Noorderkempen. Bij het einde van de overeenkomst heeft De Noorderkempen de mogelijkheid om deze veranderingen over te nemen zonder enige vergoeding.

⁵ Het kan zijn dat je de sleutels van het pand vroeger ontvangt dan de contractuele start van de huurovereenkomst. De huurder blijft echter steeds aansprakelijk voor de aan de verhuurder opgelegde wettelijke vrijstelling. Dit betekent dat in geval van schade een beperkt bedrag nooit zal worden terugbetaald, omdat er een vrijstelling is vanuit de verzekeringsmaatschappij.

- De toestemming voor veranderingswerken kan mogelijk gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de overeenkomst en dit op kosten van de huurder.
- Indien de huurder dit niet doet voor de afgesproken datum (einde huurovereenkomst | sleuteloverdracht), zal De Noorderkempen de woning in oorspronkelijke staat (laten) herstellen. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de vertrekkende huurder.
- Alle veranderingen die zijn uitgevoerd zonder de schriftelijke toelating van De Noorderkempen of die niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden terzake, moeten op vraag van De Noorderkempen in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit kan gebeuren door de huurder zelf of door De Noorderkempen of een aangestelde derde. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de huurder. Er is in geen geval een terugbetaling van gemaakte kosten voor veranderingswerken.
- De Noorderkempen staat niet toe dat er één of meerdere **bijgebouwen** worden opgericht, tenzij de huurder een schriftelijke toelating heeft van De Noorderkempen.
 - Alle bijgebouwen die geplaatst worden zonder de schriftelijke toelating van De Noorderkempen of die niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden terzake, moeten op vraag van De Noorderkempen verwijderd worden. Dit kan gebeuren door de huurder zelf of door De Noorderkempen of een aangestelde derde. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de huurder. Er is in geen geval een terugbetaling van gemaakte kosten voor het bijgebouw.
 - Tenzij een bijgebouw (veranda, tuinhuis, serre, carport, berghok...) uitdrukkelijk vermeld en beschreven staat in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, behoort een bijgebouw als eigendom niet toe aan De Noorderkempen, maar aan de huurder van het hoofdgebouw die in dat geval uitdrukkelijk heeft verzocht om dit bijgebouw te laten staan, al dan niet tegen betaling. Alle onderhouds- en herstellingswerken aan dit bijgebouw zijn in dat geval steeds ten laste van de huurder en moeten als dusdanig ook opgenomen worden in de verplichte inboedelverzekering (zie ook §5).
- **Behang- & schilderwerken:**
 - Het is niet toegestaan om vliesbehang te gebruiken in de woningen van De Noorderkempen. Dit is namelijk zeer moeilijk te verwijderen zonder de muur of het plafond te beschadigen.
 - De Noorderkempen vraagt huurders uitdrukkelijk om goed af te plakken bij schilderwerken. Het is niet toegestaan om lichtschakelaars, stopcontacten, trapleuningen, trappen... mee te schilderen. Enkel muren en plafonds mogen geschilderd worden, tenzij anders vermeld in de plaatsbeschrijving.
 - In de 23 zorgflats van Vrijheid 102 | Arendonk mogen de muren en het plafond niet behangen worden. Enkel schilderwerken worden toegestaan.

6 Rookverbod

Zoals in alle openbare gebouwen geldt in de gemeenschappelijke delen van de appartementen/ woonegelegenheden een absoluut rookverbod (gangen, inkomhal, inpandige terrassen, lift, traphal...).

7 Afspraken bij einde huurovereenkomst

Onderstaande afspraken gelden enkel voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na 1 januari 2019.

- Voor huurders die een keuken hebben met dampkap met koolstoffilter is het verplicht om een nieuwe koolstoffilter in de verpakking klaar te leggen bij het moment van sleuteloverdracht. De nieuwe huurder plaatst de koolstoffilter in de dampkap, zodat hij met een propere dampkap kan starten. De Noorderkempen raadt aan om jaarlijks de koolstoffilter te vervangen, om de optimale werking van de dampkap te garanderen.
- Bij het beëindigen van de huurovereenkomst is de huurder verplicht om de eventuele septische put te ledigen en de buizen te reinigen. Dit staat vermeld in de plaatsbeschrijving. De huurder toont dit bij de sleuteloverdracht aan door middel van een ruimingsattest van een erkende ontruimingsfirma.
- Indien bovenstaande punten niet uitgevoerd zijn bij de sleuteloverdracht, laat De Noorderkempen deze werken uitvoeren. De kosten hiervoor zijn ten laste van de vertrekkende huurder en zullen van de huurwaarborg gehouden worden.

Dit reglement van inwendige orde werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van **23 oktober 2018**.
