

Het reglement van inwendige orde

Goedgekeurd: RVB d.d. 23/04/2025

Algemeen

Artikel 1 - doel

Het reglement van inwendige orde heeft tot doel het maken van afspraken die u als sociale huurder moet naleven zodat het samenleven op een goede en rustige manier kan verlopen. Als u zaken uit dit reglement of uit de huurovereenkomst niet of onvoldoende naleeft, worden u de eventuele kosten aangerekend die hieruit vloeien.

Het reglement van inwendige orde vervangt het de huurovereenkomst niet, maar wordt als aanvulling beschouwd. Bij eventuele tegenstrijdigheden, primeert de huurovereenkomst en vigerende huurwetgeving.

Artikel 2 – huurdersverplichtingen

Leef zeker volgende verplichtingen na:

- u heeft uw hoofdverblijfplaats én domicilie in de sociale huurwoning.
- u betaalt tijdig uw huurprijs: uiterlijk tegen de 10^{de} van de maand.
- u verhuurt de woongelegenheden niet onder.
- u brengt Ons Onderdak op de hoogte van elke wijziging in uw gezinssamenstelling
- u respecteert de bestemming van het gehuurde goed.

Omgaan met burens

Artikel 3 – respecteer uw burens

Hou rekening met uw burens:

- wees beleefd en vriendelijk
- respecteer mekaar rust en maak geen storend lawaai: bv. te harde muziek, te luide TV, geroep, gespring, dichtslaande deuren...
- beschadig niet andermans bezittingen.
- steel niet andermans bezittingen.

Bij blijvende en/of ernstige problemen kan u contact nemen met onze sociale dienst en/of de politie.

Artikel 4 - ontmoetingsmomenten

De woonmaatschappij organiseert op regelmatige basis **ontmoetingsmomenten** waarop u als huurder uitgenodigd wordt. We hopen op uw aanwezigheid.

Onderhoud en herstellingen

Artikel 5 – welke herstellingen

Bij het ondertekenen van uw huurovereenkomst ontving u de “schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder”. In deze toelichting wordt uiteengezet welke kosten, lasten, herstellingen en

onderhoud voor rekening van de huurder of verhuurder zijn. Er wordt hier dan ook integraal naar verwezen.

Ook de praktische onderhoudsgids 'ZIEZO', wordt beschouwd als leidraad die te volgen is door de huurder.

Artikel 6 – onderhoud als goed huisvader

U bent als huurder verantwoordelijk om het gehuurde goed te gebruiken te onderhouden als een goed huisvader. Daarmee bedoelen we o.a. volgende zaken:

- poets en ruim de woongegelegenheid regelmatig op (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen...)
- gebruik voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen.
- verlucht dagelijks alle ruimten voldoende om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) te voorkomen, in het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer...
- verwarm de woongegelegenheid voldoende.
- gebruik bij toiletbezoek enkel wc-papier. Kosten van ontstoppingen zijn ten laste van u (bvb. door het werpen van vochtige doekjes, tampons ... in het toilet).
- giet geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet...) in de afvoeren (gootsteen, wc of kloksifon).
- gebruik de verwarmingsinstallatie in de winter regelmatig om de werking ervan te verzekeren
- meld (kleine) lekken, schade, mankementen zo snel mogelijk met het zicht op herstel.
- onderhoud goed uw voor-en achtertuint in geval dit voor u van toepassing is. Draag zorg voor uw tuinmeubilair: banken, tafels ...
- zorg ervoor dat uw oprit en het voetpad steeds onderhouden en vrij zijn.
- laat de post niet rondslingeren. Ledig uw brievenbus regelmatig.

Artikel 7 – technische problemen

Heeft u technische problemen met uw verwarming, sanitair of elektriciteit, contacteer dan onze onderhoudsfirma Six: 051 31 20 12 (24/24 en 7/7 bereikbaar).

Heeft u andere technische defecten te melden, contacteer dan Ons Onderdak via mail info@onsonderdak.be of via telefoon 057 21 92 20.

Artikel 8 – veranderings- en/of aanpassingswerk

U moet eerst schriftelijk toestemming vragen én krijgen van Ons Onderdak voor elk veranderings- en/of aanpassingswerk dat u wil uitvoeren aan de gehuurde woongegelegenheid, zowel binnen als buiten, hoe klein ook.

Uw verzoek mailt u naar patrimonium@onsonderdak.be of u stuurt een brief naar Ons Onderdak.

Iedere aanvraag zal grondig onderzocht en beantwoord worden. Zolang u geen schriftelijke toestemming heeft ontvangen, mag u niets uitvoeren en de werken niet starten.

Voert u toch zonder toestemming veranderings- en/of aanpassingswerken uit, dan zal u deze werken ongedaan moeten maken op uw kosten of laten wij de woongegelegenheid op uw kosten in de originele staat herstellen.

In artikelen 9, 10 en 11 van dit reglement kan u voorbeelden lezen waarop dit o.a. betrekking kan hebben.

Artikel 9 – binnen

Het is verboden om:

- de indeling van de woongegelegenheid te veranderen (deuren, plafonds, keukeninstallaties ...)
- de vloer te beschadigen, uit te breken of te bedekken met vast tapijt, laminaat...
- schade te berokkenen aan het interieur en vast meubilair.
- de vensters te bedekken met stoffen, andere dan gordijnen (bv. deken, laken...)
- vloermatten, tapijten... door de vensters en/of balkons uit te schudden.
- meer dan één liter ontvlambare stoffen in woongedeelten te bewaren (benzine, butaangas...)
- verluchttingsroosters dicht te maken.
- gebruik te maken van een houtkachel en allesbrander.
- zelf elektrische leidingen bij te plaatsen.
- te sleutelen aan gas- of stookolieleidingen.
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen.
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten (bvb. teveel elektrische toestellen aansluiten op één stekkerdoos).
- te schilderen in felle kleuren. Als u dit toch doet, zal u bij het verlaten van de woning een forfaitaire schadevergoeding aangerekend worden.
- de muren te behangen met tasso (glasvezelbehang).

Uitzonderingen hierop kunnen pas door voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Ons Onderdak.

Artikel 10 – buiten

Het is verboden om:

- voorwerpen of rommel te plaatsen en te stapelen in daartoe niet voorziene ruimten. Als Onderdak die moet verwijderen, dan is dat op uw kosten.
- plaats geen fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, kinderwagens ... tegen deuren, ramen, gevels en dergelijke.
- iets te plaatsen op het dak, aan de buitenmuren, of op een ander deel van de woning. Plaats bvb. geen schotelantennes aan de gevel.
- hang geen linnen/was aan de vensters of langs de gevels of balkons.
- de voor- en achtertuin te gebruiken als parkeerplaats voor auto's, caravans, mobilhomes...
- in de voor- of achtertuin een tuinhuis, afsluitingen, beplantingen .. te plaatsen of verwijderen zonder voorafgaandelijke toestemming van Ons Onderdak.
- voertuigen te parkeren op het voetpad.
- voertuigen zonder nummerplaat op de oprit van uw garage te parkeren.
- voertuigen voor de oprit van andere huurders te plaatsen.
- kelders, garages en/of bijgebouwen als woon- en/of slaapgelegenheid te gebruiken.
- erfdiensbaarheden te schenden, van welke aard ook, die ten laste van het gehuurde goed zijn gevestigd.

Uitzonderingen hierop kunnen pas door voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Ons Onderdak.

Artikel 11 – enkel van toepassing voor huurders van appartementen

De gemeenschappelijke delen zijn alle binnen- en of buitenruimten die u deelt met andere huurders: oprit, hal, gang, trap, traphal, lift, kelder, tuin, koer, (afval)berging, garage, fietsenstalling ... Hou deze gemeenschappelijke delen proper.

Algemene regels:

- respecteer het poetswerk. Indien u of uw medebewoners of gasten de gemeenschappelijke delen bevuilen, maakt u die zelf weer proper.
- Ons Onderdak is niet verantwoordelijk voor ongevallen of voor schade aan personen en/of goederen in de gemeenschappelijke delen (inclusief lift).
- meld problemen over de gemene delen meteen aan Ons Onderdak (bvb. defecte lift, sluikestorten ...). Bij een defecte lift laten wij de herstelling zo spoedig mogelijk uitvoeren zonder dat de huurder schadevergoeding mag eisen wegens derving van genot.

In de gemeenschappelijke delen is het verboden om:

- voorwerpen te plaatsen. De gemeenschappelijke delen moet u omwille van de brandveiligheid steeds vrijhouden.
- afval te plaatsen op de niet daarvoor voorziene plaatsen. Doet u dit toch, dan wordt dit u aangerekend.
- lawaai te maken.
- te roken. Gooi ook geen sigarettenpeuken in de gemeenschappelijke delen.
- aanplakbrieven, uithangborden of reclame op te hangen, tenzij met schriftelijke toestemming van Ons Onderdak.
- te barbecueën.
- bloembakken rechtstreeks op traliewerk aan te brengen.
- buitenschilderwerken uit te voeren.
- elektrische wagens te parkeren in de gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage.
- liften te gebruiken bij verhuizing gezien het risico van schade en blokkering.
- de deuren voorzien van een deurveerpomp (zelfsluitende deuren) dicht te duwen.
- schade te berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. De veroorzaakte schade zal hersteld worden op kosten van alle huurders van het appartementsblok, tenzij de verantwoordelijke gekend is.

Artikel 12 – staat woongelegenheid bij einde huurovereenkomst

Op het einde van de huurovereenkomst moet u de woongelegenheid in dezelfde staat afleveren als beschreven in de plaatsbeschrijving, behalve de herstellingen wegens ouderdom of overmacht.

De vertrekkende huurder kan geen vergoeding vragen voor verbouwings- en/of veranderingswerken die hij/zij uitvoerde aan de woongelegenheid zonder voorafgaandelijke toestemming van Ons Onderdak. De veranderingen worden zonder vergoeding overgedragen aan de verhuurder.

Huisvuil

Artikel 13 - huisvuilophaling

U moet uw huisvuil sorteren en regelmatig met de huisvuilophaling meegeven. Respecteer de tijdstippen voor het buitenplaatsen van uw afval. Raadpleeg hiervoor de afvalkalender van uw gemeente.

U mag geen huis- en ander afval in uw garage, achterbouw, buiten stapelen of op niet-voorzien plaats stockeren. Indien nodig, zal het verwijderen door Ons Onderdak op uw kosten gebeuren.

Let op dat er geen stank ontstaat.

Artikel 14 - sluikestorten

Sluikstorten is verboden. Als sluikestorter loopt u niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet u ook de kosten voor het opruimen van het sluikestorten betalen.

Een geval van sluikestorten kan u melden via de wijkinspecteur of milieudienst van uw stad of gemeente.

Veiligheid

Artikel 15 – brandverzekering (gebouw)

Ons Onderdak sluit een brandverzekering met een clause van ‘afstand van verhaal en uitbreiding van verhaal van derden ten voordele van de huurder’. Dat betekent dat u een deel van de premie aan Ons Onderdak betaalt, waardoor u mee verzekerd bent voor brandschade aan de woning en aan de woning van de burens.

Artikel 16 - inboedelverzekering

Een inboedelverzekering (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet u zelf afsluiten. Wij raden u ten zeerste aan dit te doen !

Artikel 17 - brandveiligheid

Doe er alles aan om uw veiligheid en die van anderen te verzekeren.

Gemeenschappelijke delen:

- beschadig geen brandalarmen en spuit geen brandblusapparaten leeg.
- meld gestolen of leeggelopen brandblusapparaten meteen aan Ons Onderdak.
- hou vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen steeds vrij.
- laat brandkoepels steeds gesloten.

In uw woongegenheid:

- maakt u gebruik van de bestaande infrastructuur (bv. cv, kachels, geiser, boiler,...).
- verlucht ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen staan en stapel niets in deze ruimten. De toegang tot deze toestellen moet u vrijhouden.
- zorg ervoor dat rookmelders steeds actief zijn. Deze zijn verplicht.
- verlucht elke kamer waarin u regelmatig komt om CO-vergiftiging te gaan. Geef hierbij extra aandacht aan kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat. In kamers die u verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator.

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

Artikel 18 – sluit uw deur

Sluit steeds uw buitendeuren van de woongelegenheden om de veiligheid te verzekeren. Een open deur is een uitnodiging tot inbraak, vandalisme en diefstal.

Huisdieren

Artikel 19 – huisdieren

Ons Onderdak kan het houden van huisdieren weigeren als ze overmatige (buren)hinder veroorzaken en/of als ze schade veroorzaken (lawaai, geur, geblaf, agressie...). Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

Schade aangebracht door huisdieren moet u zelf herstellen of betalen. U kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.

U staat in voor het welzijn van het dier. U kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dat opmerken, zullen we een klacht indienen.

De huisdieren van de burens moeten u met respect behandelen.

Klachten / problemen

Artikel 20 – meld klachten / problemen

Als u een klacht of probleem hebt, neem met ons contact op (info@onsonderdak.be – 057/219.220). Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing.

Indien u niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt, dan kan u dit melden aan onze klachtenbehandelaar Isabelle Meersseman per e-mail isabelle.meersseman@onsonderdak.be of per brief (Ter Waarde 65 te 8900 Ieper).

Wanneer u vindt dat uw klacht geen gevolg krijgt of onvoldoende gehoor krijgt, kan u een beroep doen op de Vlaamse Ombudsdienst. De Vlaamse Ombudsdienst kan u bereiken via info@vlaamseombudsdienst.be of via 02 552 48 48 of via 1700 (gratis nummer) of via Leuvenseweg 86 te 1000 Brussel.

Huisbezoek

Artikel 21 - huisbezoek

Ons Onderdak heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met uw huurverplichtingen. We kondigen ons bezoek in principe op voorhand aan en bepalen samen met u deze bezoekdag en het exacte uur van ons bezoek. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als u afspraken niet naleeft.

Varia

Artikel 22 – wijziging reglement van inwendige orde

Als dit wenselijk wordt geacht, dan wordt het reglement van inwendige orde gewijzigd. De meest recente versie van het reglement van inwendige orde, kan u steeds raadplegen op de website www.onsonderdak.be. U kan dit op aanvraag ook steeds op papier bij ons verkrijgen.

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde gaat u de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement strikt na te leven. Het reglement van inwendige orde wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Opgemaakt op .././2025 in leper, in evenveel exemplaren als er partijen zijn.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening
Ons Onderdak

Handtekening
De huurder

Voorzitter
Philip Bolle

Directeur
Tim Fastré

Naam huurder