

REGLEMENT INWENDIGE ORDE

Dit reglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Cnuz op 17/12/2018.

Dit reglement van inwendige orde hoort bij de huurovereenkomst en maakt er integraal deel van uit.

De hierin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan worden als niet geschreven beschouwd.

1. Algemene richtlijnen

- 1.1. De rust van buren en medebewoners moet worden gerespecteerd. Radio, tv en andere geluidsinstallaties dienen op een geluidsterkte te worden gezet zodat zij de buren niet hinderen. Wasmachines of droogtrommels mogen na 22 geen geluidshinder meer veroorzaken.

Na 22 uur moet er in de algemene delen van een appartementsgebouw volledige stilte zijn.

Iedere huurder moet beseffen dat hij in een gemeenschap woont en dat er rekening moet gehouden worden met de medebewoners.

Wanneer er toch nog klachten zijn moeten deze schriftelijk worden overgemaakt en **niet** anoniem (zie ook punt 10. Klachten).

Voor nachtlawaai kan de huurder steeds terecht bij de politie voor vaststellingen.

- 1.2. In de gemeenschappelijke gangen mogen geen fietsen geplaatst worden. Deze gangen moeten steeds vrijgehouden worden. De onderhoudsploeg mag niet gehinderd worden tijdens het werken.
- 1.3. Reclamebladen en dergelijke moeten door de huurder worden opgeruimd. Indien de huurder geen reclame wenst, kan hij hiervoor een gratis sticker bekomen op het gemeentehuis.
- 1.4. In sommige gemeenschappelijke gangen zijn er automatische lichtschakelaars. Het is verboden deze te blokkeren.
- 1.5. De toegangsdeuren en de garagepoort(en) moeten steeds gesloten worden. De huurder bespaart zich zo onaangename verrassingen zoals diefstal en vandalisme.
De garage is geen kinderspeelplaats!
- 1.6. Indien terrassen door de verhuurder niet werden dichtgemaakt of afgespannen mag de huurder deze ook niet dichtmaken of afspannen.
Op de terrassen van de appartementen mogen geen vuilniszakken geplaatst worden. Hier mag ook geen wasgoed te drogen gehangen worden. Wasgoed of wasrekken mogen ook niet aan vensterramen gehangen worden.
- 1.7. Indien er geen uitlaat naar buiten voorzien is, zijn de huurders die een droogkast gebruiken verplicht een condens droogkast te gebruiken of moeten zich een condensbakje aanschaffen. Het verluchtungskanaal mag hiervoor niet gebruikt worden.

- 1.8. Alle schade veroorzaakt aan gemeenschappelijke delen valt ten laste van de huurders van dezelfde trapzaal, dezelfde vleugel of hetzelfde wooncomplex, tenzij kan bewezen worden wie de schade veroorzaakt heeft.
- 1.9. De kosten van verbruik van water, gas en elektriciteit alsmede de huur der meters en/of abonnementsgelden en waarborgen zijn ten laste van de huurder.
- 1.10. Voor de appartementen die centraal verwarmd worden met stookolie, zijn de verbruikskosten ten laste van de huurder. Hiervoor zal maandelijks een provisie aangelegd worden; eenmaal per jaar wordt de definitieve afrekening opgesteld.
- 1.11. Er geldt een rookverbod in de algemene delen van de woningen/ appartementsgebouwen.
- 1.12. Zolders mogen niet bewoond worden.

2. Onderhoud

- 2.1. Raadpleeg het boekje ZIEZO! voor allerlei nuttige onderhoudstips.
- 2.2. Zonder schriftelijke toelating mag de huurder GEEN ENKELE WIJZIGING aan de woning aanbrengen. Er mogen nergens vloer- of wandtegels geplaatst of doorboord worden zonder toestemming van de maatschappij. Er mogen geen wijzigingen gebeuren aan de elektrische installaties. Ramen, raamkaders en de voorgevel van de woning mogen NIET doorboord worden.
- 2.3. De huurder mag enkel en alleen SCHILDER- en BEHANGWERKEN op muren uitvoeren! Ramen, vast materiaal (zoals keukenkasten, badkamerkasten, plinten (uitgezonderd verflinten) enz.) mogen beschilderd worden.
Houten trappen mogen enkel gevernist en NIET geverfd worden.
Plafonds, deuren, ramen, omkastingen van ramen en deuren mogen niet behangen noch beplakt worden met stickers en enkel WIT/LICHTGRIJS geverfd worden.
- 2.4. De huurder staat in voor het gewone onderhoud van de woning. Tuinen moeten onderhouden worden (o.a. maaien gazon, snoeien struiken en bomen) en dienen niet om afval en allerhande rommel op te stapelen. De maatschappij controleert het onderhoud van de woningen en aanhorigheden jaarlijks. Indien er wordt vastgesteld dat de woonst en tuin niet voldoende wordt onderhouden, kan de huurovereenkomst verbroken worden.
- 2.5. Er mogen zonder voorafgaandelijke geschreven toestemming geen berghokken of andere koterijen in de tuinen geplaatst worden.
In de tuin mogen geen afsluitingen of dergelijke geplaatst worden zonder schriftelijke toelating.
- 2.6. De huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan de bestaande aanplantingen (behalve deze die vallen onder normaal onderhoud zoals maaien, snoeien) zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van Cnuz.
- 2.7. Het is verboden om afval (vb. luiers, frituurolie, vochtige doekjes, ...) of ander huisvuil door het toilet te spoelen. De kosten voor het ontstoppen van het toilet of van de afvoerbuizen ten gevolge hiervan zijn ten laste van de huurder.
- 2.8. Het is verboden om afval (etensresten, frituurolie, verfresten ...) door de afloop van de pompsteen/douchebak/bad te spoelen. De kosten voor het ontstoppen van de afvoerbuizen ten gevolge hiervan zijn ten laste van de huurder.

- 2.9. Het reinigen van de septische putten en regenwaterputten is ten laste van de huurder. De huurder dient voor het reinigen van het toilet producten te gebruiken die zowel voor het toilet als voor de septische put geschikt zijn om te gebruiken.
- 2.10. Het gebruik van de gemeenschappelijke autostaanplaatsen en/of kelders brengt ook het onderhoud daarvan met zich mee.
Vervuiling door olieverspilling van voertuigen of motorfietsen dient door de eigenaar van het voertuig te worden verwijderd. Dit is niet de taak van het onderhoudspersoneel. Wanneer de huurder, of zijn kinderen iets bevuilen moet de huurder dit onmiddellijk reinigen met aangepaste producten. Schade aan ramen, poorten, glasramen en andere vallen ten laste van de huurder.
Op de autostaanplaatsen mag enkel een auto/motor/aanhangwagen geplaatst worden. Het dichtmaken van autostaanplaatsen of carports is **VERBODEN**.
- 2.11. Plaatsen waar veel condens wordt gemaakt (bv. badkamer, keuken, slaapkamers ...) dienen voldoende verlucht te worden, zeker indien er in de woning gerookt wordt of als er binnen wasgoed te drogen gehangen wordt. Dit om schimmelvorming te voorkomen.
- 2.12. Het is verboden om de roosters van ventilatiesystemen van de ramen en muren af of dicht te plakken.
- 2.13. Indien er zich in uw woongelegenheden een rookmelder bevindt, maken wij er u op attent dat wij als maatschappij niet verantwoordelijk zijn voor het functioneren hiervan. U als huurder dient ervoor te zorgen dat u het toestel regelmatig test en dat u de maatschappij verwittigt als de batterij leeg is zodat deze tijdig vervangen kan worden.

3. Opzeg

- 3.1. De opzeg van de huurovereenkomst moet gebeuren per aangetekende brief of op het bureel (niet telefonisch of per e-mail). De opzegtermijn duurt 3 maanden en gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de ontvangst van de opzegbrief. Iedere meerderjarige die de woning verlaat, moet de opzeg mee ondertekenen.
- 3.2. Op het moment van de uittredende plaatsbeschrijving moet de woning leeg en gepoetst zijn.
- 3.3. De plafonds dienen terug wit geveerd te worden. Gaten in de muren moeten gevuld worden. Deuren alsook deurlijsten moeten terug in oorspronkelijk staat gebracht worden. Plinten moeten gereinigd en vervrij (uitgezonderd verflinten) gemaakt worden.
- 3.4. Alle afval moet verwijderd worden, de vuilbakken moet leeg en proper zijn.

4. Huisdieren

- 4.1. Cnuz legt hiervoor enkele voorwaarden op:
overlast (vuil-, lawaai- & geurhinder) moet tot een minimum beperkt blijven;
uitwerpselen van de huisdieren moeten door de eigenaar opgeruimd worden.
Indien het huisdier de gemeenschappelijke delen van een appartement bevuilt (moddersporen, gras, uitwerpselen, ...) moet de eigenaar dit onmiddellijk en zelf reinigen. Dit is niet de taak van het onderhoudspersoneel.

Indien Cnuz herhaaldelijk gegronde klachten ontvangt, zal er een procedure voor het vredegerecht opgestart worden.

- 4.2. Alle schade veroorzaakt door een huisdier moet de huurder zelf herstellen, hier komt de maatschappij niet in tussen.
Bij vertrek uit de woning moet de huurder ervoor zorgen dat alle schade veroorzaakt door of die het gevolg is van het houden van een huisdier hersteld is. Dit kan zijn: gras opnieuw inzaaien, putten in de tuin dichtn, omheining herstellen, deurlijsten vervangen als eraan gekrabd werd,

5. Huisvuil

- 5.1. Het huisvuil mag ten vroegste de avond voor de ophaling worden buitengezet. Voor meer informatie en tips over sorteren en de ophaaldata verwijzen wij naar de ophaalkalender verspreid door de stad of de gemeente.

6. Paraboolantennes

- 6.1. Paraboolantennes moeten zodanig geplaatst worden dat zij van buitenaf niet zichtbaar zijn. Ze mogen zeker niet bevestigd worden aan muren of op de terrassen of daken van de woongelegenheden of tuinbergingen. Ramen mogen NIET doorboord worden om draden door te steken.

7. Herstellingen

- 7.1. De gewone onderhouds- en herstellingswerken, behalve deze die voortspruiten uit normale slijtage zijn voor rekening van de huurder, zoals vermeld in het boekje Ziezo!.
- 7.2. Technische meldingen moeten worden doorgegeven aan de technische dienst.
- 7.3. Indien er een afspraak werd gemaakt voor een herstelling en de huurder is niet aanwezig op het afgesproken moment, zal de huurder een verplaatsingsvergoeding aangerekend worden.

8. Liften

- 8.1. Het is niet toegestaan om de lift te laten gebruiken door kinderen onder de 12 jaar, zonder begeleiding van een volwassen persoon.
Een lift is geen speelplaats!
- 8.2. Het is verboden om via de personenlift te verhuizen of deze te overladen met zware voorwerpen. Alle kosten waarvan overbelasting de oorzaak is zullen aangerekend worden. Ook fietsen mogen niet vervoerd worden met de lift.

9. Brandveiligheid

- 9.1. De brandblusapparaten en brandalarmen hangen er voor ieders veiligheid. Ouders dienen erover te waken dat hun kinderen niet spelen met de alarmen en de brandblusapparaten niet leegspuiten. Elk gestolen of leeggespoten apparaat dient immers vervangen te worden en de kosten hiervan moeten worden betaald door de huurders.
- 9.2. Vluchtwegen, trapzalen en trappen dienen steeds vrij te zijn en dienen niet om fietsen, kinderwagens, schoenen enz. te plaatsen.
- 9.3. Het is ten strengste verboden te koken of te verwarmen met propaan- of butaanflessen. Ook petroleum- en kolenkachels enz. worden NIET toegestaan.
- 9.4. Munitie (zonder wapenvergunning), brandbare stoffen, vuurwerk of andere gevaarlijke materialen mogen niet opgeslagen of gebruikt worden in en rond het gebouw.

10. Klachten

- 10.1. Klachten kunnen enkel schriftelijk worden gemeld aan Cnuz. Op anonieme klachtenbrieven wordt NIET gereageerd.
Geschreven klachten zullen steeds worden onderzocht.
- 10.2. Bij gesignaleerde burengeschillen zal worden opgetreden. Cnuz ziet “het sociale” etiket ruimer dan de toepassing van de “sociale” huurprijzen. Naargelang van de ernst van het geschil zal de aard van de tussenkost verschillen, gaande van een verzoening- en/of bemiddelingspoging tot een voorstel tot inschakelen van de dienst burenbemiddeling van het OCMW of de politionele diensten en zelfs tot een voorstel tot opzeg binnen de wettelijke omkadering.

11. Specifieke richtlijnen voor bepaalde woninggroepen

- 11.1. Gilainstraat en Park Passionisten, Tienen
Bij vertrek van de huurder moeten de muren volledig wit en het behangpapier volledig verwijderd te zijn.
Indien dit niet gerespecteerd wordt zullen de kosten van herstel en het verwijderen van de verf of het behang, de witte verf aan de huurder doorgerekend worden.
- 11.2. De Mot (Ittalaan, St.-Beggalaan, St.-Gertrudisstraat), Landen
De klimop mag niet verwijderd worden Deze moet bovendien regelmatig gesnoeid worden. De klimop mag maximaal tot aan de dakrand komen (er niet over!). In de carports zelf mag de klimop niet over de grond komen. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd door Cnuz.
De boom in de tuin mag niet verwijderd worden.
- 11.3. Kleine Molenstraat, Tienen
Betonnen trappen mogen NIET worden geschilderd.
De wand tussen de keuken en de living mag NIET worden geschilderd.
De gemeenschappelijke trappen dienen door de huurders, in onderling overleg, om beurten te worden onderhouden.

12. Huisbezoek

12.1. Nadat de huurder de woning heeft betrokken, zal er na ongeveer de drie maanden een **huisbezoek** worden gebracht.

Het doel van dit gesprek is tweeledig: enerzijds krijgt de nieuwe bewoner de kans zijn bemerkingen te verwoorden. Anderzijds kunnen ook de verwachtingen vanuit de maatschappij worden getoetst bijvoorbeeld i.v.m. betaalgedrag, orde en netheid, sociale contacten met burens en het controleren van de juistheid van de initieel opgegeven gezinssituatie.

Deze controle is noodzakelijk omwille van de correcte huurberekening en preventie van overbewoning.

13. Wijzigingen reglement inwendige orde

13.1. Cnuz behoudt zich het recht voor, teneinde de goede gang van zaken in het gebouw of de wijk te verzekeren, de bepalingen van dit reglement van inwendige orde aan te vullen, te verbeteren of te wijzigen.