

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Inhoud

1. INLEIDING	2
2. TECHNISCHE AANGELEGENHEDEN	3
2.1. HERSTELLING (RUBRIEK 5 GELE KAFT).....	3
2.2. VERANDERINGSWERKEN AAN DE WONING (RUBRIEK 8 GELE KAFT)	3
2.2.1. <i>Nieuwbouwwoning sinds 2019</i>	3
2.2.2. <i>Verandering in een woning/appartement van voor 2019</i>	3
2.3. ONDERHOUD VAN DE WONING	3
2.4. CONTROLEBEZOEK EN PLAATSBSCHRIJVING BIJ HUROPZEG.....	4
2.5. COLLECTIEF SYSTEEM	4
3. HUURDERSAANGELEGENHEDEN	6
3.1. HOOFDVERBLIJFPLAATS	6
3.2. BIJWONEN / VERLATEN VAN DE WOONGELEGENHEID (RUBRIEK 7 GELE KAFT)	6
3.3. HUURLASTEN	6
3.4. VERPLICHTE VERHUIS	6
4. LEEFBAARHEID	7
4.1. LAWAAI BEPERKEN	7
4.2. EEN ORDELIJK GEBOUW.....	7
4.3. BRANDVEILIGHEID.....	8
4.4. HUISDIEREN (RUBRIEK 6 GELE KAFT)	8
4.5. OVERLASTPROCEDURE	8
5. ENKELE DUIDELIJKE AFSPRAKEN VOOR DE HUURDERS VAN APPARTEMENTEN	9
5.1. LIFTEN GEBRUIK:.....	9
5.2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	9
6. RICHTLIJNEN VOOR GEBOUWEN MET EIGENAARS	10
6.1. BRIGANDSHOF	10
6.2. KAPELPLEIN	10



1. INLEIDING

Het reglement van inwendige orde is een deel van de huurovereenkomst.

Dit reglement dient om een aantal zaken te verduidelijken over :

- Technische aangelegenheden
- Huurdersaangelegenheden
- Leefbaarheid

Dit reglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 26 november 2020.



2. TECHNISCHE AANGELEGENHEDEN

2.1. Herstelling (rubriek 5 gele kaft)

In hoofdstuk 5 van uw gele kaft vindt u meer info over herstellingen (ziezo boekje)

Eventueel kan u voor uw eigen herstelling beroep doen op de techniekers van Geelse Huisvesting. Weet dan dat u nadien hiervoor een factuur zal ontvangen.

Op de website van Geelse Huisvesting kan u dit ook terugvinden.
(www.geelsehuisvesting.be)

2.2. Veranderingswerken aan de woning (rubriek 8 gele kaft)

2.2.1. Nieuwbouwwoning sinds 2019

In de informatiebundel van uw woning, staan achteraan een aantal veranderingswerken die u wel of niet mag uitvoeren. Indien u ze wel mag uitvoeren, dan staan de richtlijnen erbij.

2.2.2. Verandering in een woning/appartement van voor 2019

Vraag dit schriftelijk aan, en u zal een antwoord ontvangen.

In rubriek 8 van de gele kaft kan u gaan nakijken wat er wel of niet wordt toegelaten in de woning.

2.3. Onderhoud van de woning

Onderhoud je woning als een goede huisvader.

Enkele tips :

- Sorteert u afval. Maak gebruik van de ophaalkalender voor uw afval.
- Je woning is geen stockageplaats.
- Geen vochtige doekjes, olie, vuilnis, etensresten, maandverband, ... in het WC gooien.

In uw gele kaft staan heel wat tips over het onderhoud van uw woning.



2.4. Controlebezoek en plaatsbeschrijving bij huuropzeg

Bij het einde van de huurovereenkomst, wordt er een controlebezoek en een plaatsbeschrijving gepland.

Vóór de plaatsbeschrijving gebeurt een controlebezoek door de technische dienst. Een personeelslid komt langs om samen met u de woning en de tuin te bekijken. Er wordt een lijst opgemaakt voor u of voor Geelse Huisvesting, met nog eventueel uit te voeren herstellingswerken.

Het pand moet in goede staat afgeleverd worden :

- Het is proper (zoveel mogelijk vrij van nicotine, vet, stickers en lijmresten)
- Borstelschoon (vrij van stof en vuil)
- Er is geen schade, (behalve eventuele gebruiksschade of kleine gaatjes in de muur)
- Het is veilig en hygiënisch
- Het functioneert naar behoren

De kostprijs van de plaatsbeschrijving wordt verdeeld (1/2 voor huurder en 1/2 voor Geelse Huisvesting). Deze kostprijs wordt jaarlijks vastgelegd.

De huurwaarborg zal binnen 3 maanden na de plaatsbeschrijving teruggestort worden.

2.5. Collectief systeem

Eikenstraat / Velleke hoog en laag / Dornik / Ring / Meerlaarstraat / Berkenhof / Nimfenstraat / Toekomststraat

Wat betekent dit?

Collectieve verwarming wil zeggen dat er een gezamenlijke stookplaats is voor alle appartementen in uw gebouw. Deze stookplaats zorgt voor het verwarmen van uw appartement en voor het opwarmen van het water dat uit de kraan komt.

In elk appartement is een meter voorzien. Deze meet hoeveel u verwarmt en hoeveel warm water u verbruikt. Dit is het 'persoonlijk verbruik'. Als u meer verbruikt, betaalt u ook meer. Daarnaast betaalt u ook 'collectieve deelverliezen'. Het gaat over de verwarming van de gemeenschappelijke delen en over de warmteverliezen die optreden in de installaties en de leidingen. Deze kosten worden verdeeld op basis van uw persoonlijk verbruik. Hoe groter uw verbruik, hoe meer u hiervoor betaalt.

Het meten van de verbruiken gebeurt door een gespecialiseerde firma. Voor het meten wordt een jaarlijkse vaste kost aangerekend. Geelse Huisvesting bezorgt u tweemaandelijks een overzicht van uw persoonlijk verbruik en het gemiddelde verbruik van uw gebouw. Geelse Huisvesting verstuurt ook de facturen. U betaalt maandelijks een voorschot via de huurlasten. De betaalde voorschotten worden verrekend met de factuur.



U betaalt:

Verbruik

- Verwarming van het appartement
- Opwarmen van water uit de kraan
- Warmteverliezen in de installaties en leidingen

+

Vaste bijdrage

- Administratie voor meten en factureren



3. HUURDERSAANGELEGENHEDEN

Zorg ervoor dat uw huurdersdossier steeds in orde is!

3.1. Hoofdverblijfplaats

De huurder moet zijn hoofdverblijfplaats en domicilieverplichting (adres) hebben in zijn sociale woning.

3.2. Bijwonen / verlaten van de woongelegenheden (rubriek 7 gele kaft)

Bijwonen van personen moet vooraf schriftelijk worden aangevraagd door de huurder. De woning mag door de bijwoning niet te klein (onaangepast) worden.

Het verlaten van de woongelegenheden van meerderjarige personen (ook uw meerderjarige kinderen) moet met een opzegbrief gemeld worden.

Model opzegbrief zit in de gele kaft (rubriek 7)

3.3. Huurlasten

Huurlasten zijn kosten die verbonden zijn aan het huren en het onderhoud van het pand.

Elke huurder krijgt jaarlijks een herziening van zijn huurprijs. De huurlasten staan hier in opgenomen.

Bij de informatiebundel van de huurprijsberekening, zit een overzicht van wat elke huurlast inhoudt.

3.4. Verplichte verhuis

De huurder moet verplicht verhuizen:

- Wegens renovatie-, aanpassings-, of sloopwerkzaamheden of bij verkoop van de woning
- Als de huurder te groot of te klein woont (onaangepaste woning)
- Als de aangepaste woning niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft.

Indien u bij deze groep behoort, zal Geelse Huisvesting contact met u opnemen.



4. LEEFBAARHEID

Een goede leefbaarheid zorgt voor goede burenen.

4.1. Lawaai beperken

Beter een goede buur dan een verre vriend!

Wat je beter niet doet 's nachts:

- Stofzuigen
- Kloppen
- Muziekinstrumenten spelen
- Verschuiven van meubels
- Wasmachine/ droogkast opzetten

Af te raden overdag en 's nachts:

- Hakschoenen
- Luid met de deuren slaan
- Luid de trap op of aflopen
- Luide muziek / TV...
- Roepen
- Luidruchtige bezoekers

Wees niet te hard voor elkaar, iedereen maakt fouten!

Tips

- Poets en stofzuig overdag.
- Zet je wasmachine op een geluiddempende 'mat'.
- Verwittig je burenen bij mogelijke hinder.
- Praat niet te luid in de gemeenschappelijke gangen.
- Verwittig je burenen wanneer je feestjes hebt of nodig ze mee uit. 😊
- Plaats viltjes onder je stoelen. Hef je stoel op in plaats van te schuiven.
- Een tapijt in het appartement is geluiddempend en kan lawaaihinder voorkomen.
- Geluid -en geuroverlast: praat hierover met je burenen soms zijn ze hiervan niet bewust!

4.2. Een ordelijk gebouw

Wat mag niet:

- Hoogstammen planten
- Bamboe planten
- Haag hoger dan 1m80
- Iets over het terras of uit het raam gooien

Wat doe je beter niet:

- Voertuigen parkeren op uw gras
- Tapijten uitkloppen vanop je terras

Wat doe je beter wel:

- Onkruid verwijderen.
- Uw gras maaien.
- Uw haag regelmatig snoeien.
- Indien mogelijk, zet uw afvalbakken in uw achtertuin.
- Fietsen in de voorziene fietsenberging, garage of tuin(huis) plaatsen.
- Gebruik poepzakjes voor de uitwerpselen van uw huisdier.



4.3. Brandveiligheid

Volgende zaken zijn verboden, dit voor iedereen zijn veiligheid:

- Koken op gasflessen
- Barbecueën op het terras (enkel elektrisch BBQ wel).
- Zibrokamine- vuurtjes of andere vuurtjes op petroleum
- Brandbaar materiaal opstapelen in uw woongegelegenheid

4.4. Huisdieren (rubriek 6 gele kaft)

Huisdieren moeten steeds schriftelijk aangevraagd worden.

Pas na schriftelijke toelating van Geelse Huisvesting, mogen huisdieren in huis gehaald worden. De huisdieren mogen op geen enkele manier voor overlast of gevaar zorgen.

Indien er toch overlast of gevaar is door huisdieren, kan Geelse Huisvesting eisen om deze weg te doen.

Er worden max. 2 honden en/of katten toegelaten.

Het is verboden om huisdieren te houden in kelders en/of garage.

U mag Geelse Huisvesting op de hoogte brengen als uw huisdier overleden of weg is.

4.5. Overlastprocedure

Hoe los je dit op?

- Praat met uw burens
- Helpt dit niet?
Vul een klachtenformulier in (hoofdstuk 10 gele kaft).
Geelse Huisvesting zal een brief sturen naar uw burens.
- Nog steeds niet opgelost?
Geelse Huisvesting stelt voor om samen met uw burens en de wijkagent rond tafel te zitten (=bemiddeling).
- Hierna stopt de tussenkomst van Geelse Huisvesting.

Bij blijvende overlast kan je de wijkagent aanspreken of naar het Vredegerecht gaan.



5. ENKELE DUIDELIJKE AFSPRAKEN VOOR DE HUURDERS VAN APPARTEMENTEN

5.1. Liften gebruik:

- Niet roken in de liften.
- Zorg dat de deuren kunnen sluiten.
- Druk enkel op de knop van jouw bestemming.
- Wees voorzichtig met grote spullen om schade te voorkomen.
- De lift is geen speelgoed.. Gebruik hem enkel waarvoor hij dient.
- Kinderen mogen de lift niet alleen gebruiken.

Werkt de lift niet?

- Verwittig uw conciërge of Geelse Huisvesting.
- Bel naar de firma van de liften voor na de kantooruren.
(Telefoonnummer hangt in de lift)

5.2. Gemeenschappelijke delen

- Roken is verboden in gemeenschappelijke delen.
- Matten horen niet in de gangen.
- Fietsen horen in de fietsenstalling.
- De gezamenlijke berging is voor alle huurders
- De gemeenschappelijke deuren steeds sluiten.
- Niet spelen, dit kan voor overlast en schade zorgen
- Laat hier geen afval of materialen achter. Indien er geen dader gekend is worden de kosten voor het weghalen door alle huurders van dit gebouw betaald.
- Deuren voorzichtig sluiten. Deuren met een pomp gaan automatisch dicht.
- Was hang je best niet aan het venster of het balkon. Dit kan druppelen bij de burens.
- Berichtjes mogen enkel gehangen worden op de berichtenbord
- Geen voertuigen poetsen in kelders of de gemeenschappelijke inrit.
- De inkomdeur enkel openen voor bekenden.



6. RICHTLIJNEN VOOR GEBOUWEN MET EIGENAARS

6.1. Brigandshof

- Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn. Geen was drogen, geen antennes plaatsen, geen airco plaatsen, op uw terras.
- Schotelantennes worden niet toegelaten.
- Gordijnen moeten een neutrale kleur hebben. U mag geen lamellen of een treksysteem hangen maar wel gordijnen waarvan het zicht langs buiten wit of beige is.
- De autostaanplaats is enkel maar voor mijn auto, bromfiets(en) of fiets(en) te plaatsen.

6.2. Kapelplein

- Aan vensters en op de terrassen geen uithangborden of reclameplaten plaatsen.
- Alle gangen en overlopen moeten vrij blijven (dit zijn doorgangen). Hier mag niets staan en niets anders gebeuren.
- Het gebouw bewonen als een goede huisvader.
- De rust op geen enkel ogenblik verstoren (door bewoners of mijn bezoekers).
- Stoorzaken door elektrische apparaten laten verdwijnen.
- Geen motor in het gebouw plaatsen (bv. grasmachine,...).
- Geen gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen bijhouden in het gebouw.
- Niet roken in de gemeenschappelijke delen.
- De gebruikers van de parkeergarage en de fietsenberging zorgen voor orde en netheid.
 - De wagens worden zodanig geparkeerd dat een maximaal vrije doorgang voor de andere gebruikers verzekerd is.
 - Max. 10 km/uur rijden in de parkeergarage.
 - In de parkeergarage en de fietsenberging zijn wagens op gas niet toegelaten.
 - Voetgangers hebben steeds voorrang op de voertuigen.

