

LE LOGIS-FLORÉAL, huurderscoöperatieve

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het document gebruikt de term huurder als generische term voor alle genders.....	1
1. Wat is het Huishoudelijk Reglement (HR)?	1
2. Op wie zijn de regels van toepassing?.....	1
3. Niet-naleving van het HR.....	1
4. Buurt.....	2
5. Gemeenschappelijke regels (huizen en appartementen)	2
a) BESCHERMD ERFGOED	2
b) GEBOUWEN EN HUN OMGEVING	2
c) WERKEN IN UW WONING	3
d) BEWONING VAN DE WONING EN ONDERHOUD.....	4
e) LEVERING WATER GAS EN ELEKTRICITEIT	7
6. Regels die van toepassing zijn op de huizen	7
a) GROENE RUIMTEN.....	7
7. Huisdieren	7
8. Technische wachtdienst	8
9. Overige regels.....	8

Het document gebruikt de term huurder als generische term voor alle genders.

1. Wat is het Huishoudelijk Reglement (HR)?

Het Huishoudelijk Reglement (HR) is bij het huurcontract gevoegd. Het bepaalt de bewoningsvoorwaarden die niet gedetailleerd beschreven staan in de huurovereenkomst. De regels zijn dus verplicht en de huurder moet zich eraan houden. Bij niet-naleving ervan zal de maatschappij de hieronder opgesomde maatregelen mogen nemen (zie punt 3).

2. Op wie zijn de regels van toepassing?

Het HR heeft een juridische waarde en verduidelijkt de regels die de huurder, de leden van zijn gezin, zijn gasten en elke persoon voor dewelke hij verantwoordelijk is, moeten naleven.

3. Niet-naleving van het HR

Bij niet-naleving van het HR mag de Maatschappij:

- De huurder in gebreke stellen om zijn verplichtingen na te komen;
- Eisen dat de huurder die de regels overtreedt de kosten betaalt die de maatschappij zal hebben moeten maken wegens diens gedrag of nalatigheid;

- De ontbinding van het huurcontract vragen in geval van herhaald verzuim van de verplichtingen op het vlak van onderhoud en/of herstellingen en van gedrag, ondanks de verzending van één of meer ingebrekestellingen.

4. Buurt

Elke huurder moet de rust van zijn burens en/of de andere buurtbewoners respecteren. Hij gebruikt zijn woning en zijn bijgebouwen (tuinen, gangen, ruimten aan de voorkant van het huis) in overeenstemming met het voorziene gebruik en zonder anderen te hinderen.

De maatschappij is echter niet bevoegd voor burenc conflicten. [De huurders worden eraan herinnerd dat ze de voorkeur moeten geven aan dialoog en minnelijke regeling van hun geschillen.](#) Elk geschil zal worden voorgelegd aan een professionele bemiddelaar of aan de vrederechter. In geval van een burenc conflict kan een beroep gedaan worden op een gemeentelijke bemiddelingsdienst, die gratis is voor de bewoners van Oudergem en Watermaal-Bosvoorde. (contact: mediation@auderghem.brussels)

5. Gemeenschappelijke regels (huizen en appartementen)

a) BESCHERMD ERFGOED

De Tuinwijken Le LOGIS en FLOREAL zijn als geheel beschermd, wat betekent dat de Brusselse Regering regels oplegt die zowel door de huurder als door de maatschappij moeten worden nageleefd. Die regels zijn opgesomd in een besluit¹.

Het beschermingsbesluit kan op verzoek ook bij de maatschappij worden verkregen. Het Beheersplan voor het Erfgoed kan worden geraadpleegd op de zetel van de maatschappij.

Bij een inbreuk zal de maatschappij eisen dat de overtreder de boetes terugbetaalt die door de administratieve autoriteiten aan haar zouden worden uitgereikt.

b) GEBOUWEN EN HUN OMGEVING

- Er mogen geen voorwerpen geïnstalleerd worden op de gevels of daken (antennes, zonnepanelen, luifel, luik, enz.). Met de goedkeuring van de technische dienst zijn bepaalde afwijkingen mogelijk, bijvoorbeeld voor insectenhôtels, verlichtingsarmaturen, tuinslangen, enz.
- De (groene, zwarte, gele, beige) verven die gebruikt worden voor het buitenschrijnwerk (deuren, ramen en tuinpoortje) moeten degene zijn die beschreven staan in het Beheersplan voor het erfgoed. Ze kunnen door Le Logis-Floréal geleverd worden.
- In de niet-private of openbare ruimten mag geen enkele plant worden aangeplant zonder voorafgaand akkoord van de technische dienst.
- Het is verboden om vuilniszakken op de hagen en struiken te leggen of ze aan bomen te hangen.
- Behoudens speciale afwijking worden de harde vuilnisbakken terug in de gebouwen gezet na de doorgang van de vuilniswagens.
- In de privétuinen mogen er geen exotische of invasieve soorten worden geplant.
- Verbod om terrassen, luifels of eender welke andere structuur aan de achterkant of voorkant van de woningen te installeren.

¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 februari 2001

c) WERKEN IN UW WONING

1. Plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving bij intrede en de plaatsbeschrijving bij uittrede worden opgesteld door een deskundige die gemandateerd wordt door de partijen. Elke partij betaalt de helft van de kosten voor de uitvoering van de plaatsbeschrijvingen.

Bij uittrede zal de woning, op normale slijtage en ouderdom na, in de oorspronkelijke staat worden teruggegeven. De plaatsbeschrijving bij uittrede wordt uitgevoerd op een datum die in overleg tussen de partijen wordt bepaald. Hij omvat een raming van de kostprijs om de woning in goede staat te herstellen.

Indien de huurder niet aanwezig of vertegenwoordigd is op de datum en het tijdstip die werden vastgelegd, dan zullen de plaatsbeschrijving en de becijferde opname van de schade in afwezigheid van de huurder worden opgesteld en zullen ze geacht worden tegensprekelijk te zijn.

2. Toelatingsaanvraag

De huurder mag geen werken ondernemen zonder vooraf toelating te hebben gevraagd aan de maatschappij en moet bij de uitvoering ervan de instructies naleven die hem zullen worden gegeven.

Een lijst van de kleine werken die uitgevoerd mogen worden zonder toelating te moeten vragen aan de maatschappij kan op eenvoudig verzoek of via de website worden verkregen.

3. Schilderwerken en muur- en plafondbekledingen

Voor woningen die vóór 2018 te huur werden gesteld, wordt er verwezen naar de plaatsbeschrijving bij intrede.

Voor woningen die vanaf 2018 te huur werden gesteld: aan de ingang is het behang verwijderd en zijn de muren bedekt met een witte primer. Bij uittrede zullen de muren en plafonds terug in de oorspronkelijke staat moeten worden gebracht, d.w.z. behang verwijderd en bedekt met een laag witte primer.

4. Schilderen van houtwerk

Houtwerk en binnen- en buitenschrijnwerk mogen enkel met de voorafgaande toelating van de maatschappij worden geschilderd en op voorwaarde dat de gegeven instructies worden nageleefd.

5. Wijziging van de elektrische en gasinstallaties

Het is streng verboden om de elektrische en/of gasinstallatie van de woning te wijzigen zonder voorafgaande toelating van de maatschappij.

De Maatschappij wijst elke aansprakelijkheid af in geval van installatie of wijziging van gas- en/of elektriciteitsinstallaties, zelfs indien ze miniem zijn.

De kosten verbonden aan het in goede staat herstellen of in overeenstemming brengen zijn ten laste van de overtredende huurder.

6. Verbeteringen

Wanneer een huurder zijn woning verlaat, worden de veranderingen en verbeteringen die hij heeft uitgevoerd volledig eigendom van de maatschappij zonder dat deze een vergoeding moet betalen.

Als de werken zonder haar toestemming werden uitgevoerd, mag de maatschappij eisen dat de ruimten in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, en dit op kosten van de huurder.

7. Buiteninstallaties

De huurder moet de voorafgaande goedkeuring krijgen van de maatschappij alvorens een installatie in zijn tuin te plaatsen (tuinhuis, pergola, luifel, kippenhok, enz.), hij dient ook rekening te houden met de wettelijke bepalingen op het vlak van stedenbouw en het beschermingsbesluit.

8. Toegang tot de woning

De huurder zal zorgen voor een gemakkelijke toegang voor de uitvoering van de nodige interventies (goot, snoeiwerken, schilderwerken, enz.) Meubels en voorwerpen die de werken of herstellingen zouden kunnen verhinderen of belemmeren worden, indien nodig, door hem of met de hulp van anderen weggevoerd of verplaatst.

Bij moeilijkheden kan de huurder een beroep doen op de sociale dienst.

d) BEWONING VAN DE WONING EN ONDERHOUD

De huurder moet de maatschappij op de hoogte brengen van alle schade die in zijn woning optreedt (waterlek, niet goed sluitende deur of raam, weggevlagen dakpan, enz.). Hij zal de beroepstakken die belast zijn met de herstellingen moeten binnenlaten in zijn woning.

Als hij de maatschappij niet verwittigt of geen toegang verschaft tot zijn woning, dan wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan hij worden verplicht om de maatschappij te vergoeden.

De huurder moet zijn woning gebruiken als een "voorzichtige en redelijke persoon", wat betekent dat hij o.a.:

1. Moet instaan voor onderhoud en kleine herstellingen

Zijn/haar woning onderhouden: betekent ze in goede staat houden, bijvoorbeeld kalkaanslag verwijderen van de wc-potten en ze ontstoppen, de schuimers van de kranen reinigen, de sterfput reinigen, de woning schoonmaken, de parketvloer boenen, het gras maaien, de hagen scheren, de verwarmingsketel onderhouden, een voeg van het bad vervangen, enz.

Herstellen: betekent wat beschadigd werd opnieuw in goede staat brengen, bijvoorbeeld een lamp, een gebroken tegel, een schakelaar... vervangen

(Zie document: "Wie doet wat in uw woning: onderhoud en herstellingen").

2. Verluchten en verwarmen

De huurder verlucht zijn woning dagelijks en handhaaft er een gepaste temperatuur (te preciseren) om condensatieproblemen te vermijden. Hij moet dagelijks residuele

condensatie op de beglazingen van de ramen afvegen en zich ervan vergewissen dat de afvoergaten onder aan de ramen niet verstopt zijn om te vermijden dat het hout begint te zwellen en verrot door de langdurige aanwezigheid van water. Alle schade verbonden aan een slecht gebruik van de woning is ten laste van de huurder.

3. De verwarmingstoestellen regelmatig laten regelen en reinigen en ze in overeenstemming houden

Badgeisers en ketels moeten jaarlijks door een erkende firma worden onderhouden. Als de maatschappij geen overeenkomst heeft gesloten voor het onderhoud van de ketel van de verhuurde woning (onderhoud verrekend in de huurlasten), moet de huurder het bewijs van het onderhoud van zijn ketel binnen de maand na de uitvoering overmaken aan Le Logis-Floréal.

De huurder die het jaarlijks onderhoud niet laat uitvoeren, kan aansprakelijk gesteld worden voor een slecht werkend of defect toestel. De herstellingskosten zullen voor zijn rekening zijn.

Bij een defect neemt de huurder contact op met de verwarmingsinstallateur die door de maatschappij contractueel belast werd met het onderhoud van de ketel (de gegevens zijn beschikbaar op de website van Le Logis-Floréal). Het is de huurder verboden om te proberen deze toestellen zelf te herstellen. Elke verkeerde handeling die de schade verergert door de fout van de huurder zal onder diens aansprakelijkheid vallen en zal aan hem gefactureerd worden.

Ter herinnering: sommige ketels worden onderhouden in het kader van een door de maatschappij gesloten overheidsopdracht. Deze dienst is begrepen in de lasten die door de huurder worden betaald. In dat geval moet de huurder toegang verschaffen tot zijn woning opdat de door de maatschappij aangeduide firma jaarlijks het onderhoud kan doen. Een huurder die een storing vaststelt, moet de maatschappij onmiddellijk verwittigen.

4. WC, leidingen, sterfputten

De huurder mag geen enkel voorwerp (vochtige doekjes, plastics, wc-papierrollen, overtollig papier, enz.) noch vloeistof (vet, sauzen, voedingsmiddelen, frituurolie, enz.) lozen die de wc's, de uitgietsbakken, de gootstenen of sterfputten, of de andere leidingen, zouden kunnen verstoppem. Bij een verstopping zal de maatschappij de kosten van de interventie die genoodzaakt wordt door deze verstopping teruggeisen van de huurder.

5. Verhuis/Intrek

Verhuizen / intrekken moet met de grootste zorgvuldigheid gebeuren.

Daartoe zullen de liften niet gebruikt mogen worden.

Schade die door een huurder wordt toegebracht aan goederen (met inbegrip van de grasperken) van de maatschappij zullen door de maatschappij worden hersteld en de kosten zullen aan de betrokken huurder worden gefactureerd. Intrekken / verhuizen moet tussen 7u en 22u plaatsvinden.

6. Rookdetectors en koolstofmonoxidedetector

De huurder controleert de goede werking van de rookdetectors en desgevallend de koolstofmonoxidedetectors en meldt elk defect onmiddellijk aan de maatschappij.

➤ Rookdetectors:

Alle woningen moeten uitgerust zijn met rookdetectors. Elk vertrek dat doorkruist moet worden, vanaf de deur van de slaapkamers tot de inkomdeur van de woning, moet voorzien zijn van een rookdetector.

De batterij heeft een levensduur van 10 jaar en is in de rookdetector verzegeld. Ze kan dus niet worden vervangen.

De rookdetectors moeten regelmatig (elk trimester) ontstof worden om valse waarschuwingen te vermijden.

Indien een rookdetector defect is hoewel hij regelmatig werd afgestoft, dan verwittigt de huurder de maatschappij onmiddellijk om hem te laten vervangen.

➤ Koolstofmonoxidedetectors:

De maatschappij heeft koolstofmonoxidedetectors geplaatst in bepaalde woningen om een eventueel risico van koolstofmonoxidevergiftiging te voorkomen.

In deze detectors zitten uitneembare batterijen.

De huurder vervangt de batterijen wanneer dat nodig blijkt.

De huurder meldt elk defect aan de detector onmiddellijk aan de maatschappij.

7. Vorst

De huurder moet de leidingen, meters, tanks en wc-potten beschermen tegen vorst. Daartoe volstaat het om zijn woning te verwarmen tot 12°C, zelfs in geval van afwezigheid.

8. De woning niet beschadigen

De huurder mag de binnenkant of de buitenkant van zijn woning niet beschadigen. Het is hem/haar in het bijzonder verboden om:

- Houtwerk en binnen- of buitenschrijnwerk (vloeren, leuning, trappen, enz.) te schilderen zonder de voorafgaande goedkeuring van Le Logis-Floréal te hebben gekregen;
- Spijkers of krammen in het houtwerk en binnen- of buitenschrijnwerk te drijven;
- Water te laten staan op de vloer;
- Elementen te breken of te beschadigen:
 - o De vloeren of tegels van zijn woning
 - o Het binnen- of buitenschrijnwerk
 - o Kraanwerk, gootstenen, badkuipen of douches van zijn/haar woning
 - o De technische uitrustingen zoals verwarming of ventilatie

9. Was drogen

- De huurder moet was drogen in de volgende private buitenruimten:
 - De tuin indien het om een huis gaat

- Het balkon indien het om een appartement gaat en op voorwaarde dat de oppervlakte voldoende groot is en dat de huurder een wegneembaar droogrekje op poten gebruikt
- Er mag geen was worden uitgespreid of te drogen gehangen in niet-private ruimten, steegjes of achteruitbouwstroken van de maatschappij, noch was uit te stallen in de gevel.

e) LEVERING WATER GAS EN ELEKTRICITEIT

Het verbruik van water, gas en elektriciteit is ten laste van de huurder.

De huurder zal de meterstanden van de water-, gas- en elektriciteitsmeters regelmatig opnemen om buitensporig verbruik te voorkomen en eventuele lekken ter hoogte van de installaties te detecteren. Bij twijfel zal de huurder de maatschappij onmiddellijk schriftelijk op de hoogte brengen. Zo niet, zal de maatschappij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de kosten verbonden aan een buitensporig verbruik.

6. Regels die van toepassing zijn op de huizen

a) GROENE RUIMTEN

De huurder staat in voor het onderhoud van de tuin die deel uitmaakt van het gehuurde goed. Hij wijd de onderkanten van hagen aan binnen- en buitenkant.

De huurder:

- mag de groene ruimten niet beschadigen;
- moet de haag op een hoogte van maximum 1,70m houden.
Het geëiste minimum is 1,10 m (site van Floréal) en 1,30m (site van Le Logis). Zo niet, behoudt de maatschappij zich het recht voor om het zelf te doen, langs de buitenkant;
- mag de omgeving van zijn woning niet veranderen, tenzij hij de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de maatschappij heeft gekregen;
- mag geen materialen, puin, vuil en afval allerhande opslaan, met uitzondering van compostzones
- mag geen bomen, klimplanten op de gevels, of struiken in de groene ruimten of de tuinen verwijderen zonder het akkoord van de maatschappij;
- mag vogelkastjes of insectenhôtels installeren indien de beplanting waarop zijn inrichting steunt in stand wordt gehouden
- mag geen zichtscherms integreren in zijn/haar haag.
- mag geen wilde of zwerfende dieren voederen (vossen, katten, duiven, enz.)

Indien de regels niet worden nageleefd, zullen de kosten voor het in goede staat herstellen worden teruggeëist van de overtredende huurder.

7. Huisdieren

De aanwezigheid van huisdieren wordt geduld op voorwaarde dat:

- de dieren de eigendommen van de maatschappij niet beschadigen;
- de netheid van de woning wordt verzekerd ondanks hun aanwezigheid;
- de dieren geen gevaar inhouden voor personeelsleden, burens of wandelaars;

- de dieren niet langdurig geblaf of ontijdige kreten voortbrengen.
- de uitwerpselen van de huisdieren worden opgeraapt en in de vuilbak wordt gegooid tijdens wandelingen

Het is streng verboden om dieren te kweken of erop te passen zonder de voorafgaande toelating van Le Logis-Floréal. – zie voorschriften van de Gemeente. Bij problemen of indien de voorwaarden om dieren te houden niet worden nageleefd, behoudt de maatschappij zich het recht voor om de huurder te vragen om zich van het(de) dier(en) in kwestie te ontdoen.

8. Technische wachtdienst

U kunt ons elke dag van 8u tot 12u bereiken op 02/672.33.59.

Indien u buiten die uren een dringend probleem hebt, dan zijn wij van maandag tot vrijdag bereikbaar tussen 12u00 en 19u00, alsook op zaterdag en zondag van 8u00 tot 18u00 indien u een **dringend** probleem hebt, enkel voor technische vragen die een snelle interventie vereisen: 0472/22.70.08

Meer bepaald: Defecte lift, problemen met de verwarming *tijdens de winter*, problemen met de afvalwaterafvoer in flatgebouwen, grote waterschade in flatgebouwen, ernstige elektrische problemen, gevolgen van een brand

De huurder laat een spraakbericht achter met zijn naam, adres en telefoonnummer en vermeldt de reden van zijn oproep.

Elke aanvraag die niet onder "gevaarlijk uitstel" valt en die een onnodige verplaatsing naar de huurder heeft genoodzaakt, zal aan hem gefactureerd worden.

9. Overige regels

We vestigen de aandacht van de lezer op het feit dat er andere regels van toepassing kunnen zijn voor het gebruik van de buitenruimten, lawaai, het beheer van de netheid voor uw deur, enz.

Meer bepaald:

Het algemeen politiereglement van Watermaal-Bosvoorde, beschikbaar in het Gemeentehuis (T. 02.674.74.11)

https://watermaal-bosvoorde.be/nl/uw-gemeente/reglementen/politie/algemeen-politiereglement?set_language=nl

Het algemeen politiereglement van Oudergem, beschikbaar op het Gemeentehuis (02/676.48.11)
<https://www.oudergem.be/apr>