



**HUISHOUDELIJK
REGLEMENT**



LOKEREN
TUINWIJK



Het huishoudelijk reglement vormt een onderdeel van het huurcontract met Tuinwijk. Iedere huurder ontvangt bij het huurcontract een exemplaar van het huishoudelijk reglement.

Het doel van dit reglement is om het wonen bij Tuinwijk voor iedere bewoner zo aangenaam mogelijk te laten verlopen. Het hoopt mee bij te dragen bij de orde, rust en properheid van onze sociale woningen.

Al de bepalingen van het huurcontract en alle afspraken van het huishoudelijk reglement moeten correct worden nageleefd. Dit reglement bevat geen limitatieve opsomming. Dit wil zeggen dat dit reglement niet over elk onderwerp afspraken vermeldt. Tuinwijk heeft het recht dit reglement aan te passen wanneer dat nodig blijkt. Uiteraard wordt u hier als huurder dan van op de hoogte gebracht.



*De laatste versie van het reglement kan u steeds raadplegen op onze website **www.tuinwijk.be***

Alle regels over herstellingen en onderhoud van de woning kun je afzonderlijk terugvinden in het ZIEZO-boekje. Daarin kan je een duidelijke opsomming terugvinden van welke herstellingen ten laste van de huurder of ten laste van Tuinwijk zijn.

Algemene regels voor alle huurders

1. Bewonen

- U huurt een sociale woning van Tuinwijk, dan moet u er ook echt wonen. Enkel ingeschreven staan op het adres is niet voldoende.
- De bestemming van de woning mag niet wijzigen. De woning mag niet gebruikt worden als atelier, werkplaats, kinderopvang, winkel, café,...

2. Onderhoud

Schoonmaak

Onderhoud uw woning als een 'goede huisvader'. Dit wil zeggen dat u de woning goed moet onderhouden en regelmatig poetsen. Ook het poetsen van de ramen mag niet vergeten worden. Gebruik hierbij geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen. Wanneer u zelf niet in staat bent om uw woning te onderhouden, kan u beroep doen op de poetsdienst van het OCMW of van uw mutualiteit. **Wanneer er vermoed wordt dat u de woning niet onderhoudt, wordt een controle uitgevoerd door CVBA Tuinwijk. U ben verplicht uw woning te tonen.** Als bij de opzeg van de woning, de woning niet proper is wordt de opkuis aangerekend.

Kleine herstellingen

U heeft een woning ter beschikking gekregen die technisch in orde is, op de gebreken na die vermeld zijn op de plaatsbeschrijving. De huurder moet zelf instaan voor kleine herstellingen. Indien u twijfelt wat door Tuinwijk moet worden hersteld en wat door u als huurder moet worden hersteld verwijzen wij u graag naar het ZIEZO-boekje van Tuinwijk.

3. Ventilatie

- Ventilatiegaten in de ramen, in de deuren of in de gevel mogen niet afgeplakt worden. Laat ventilatoren openstaan en kuis ze regelmatig met een stofzuiger of een vochtige doek.
- Verwarm en ventileer de woning voldoende om vochtproblemen, die kunnen leiden tot schimmel, te vermijden.
- Het is verplicht een dampkap te gebruiken in de keuken
- Bij het drogen van de was in de woonkamer moet je deze ruimte extra ventileren



4. Preventie CO-vergiftiging

Het is verboden de verluchttingsroosters af te sluiten of dicht te maken.

5. Verwarming

- Zorg ervoor dat leidingen en radiatoren niet kunnen bevriezen. Zet de thermostaat bij voorkeur minstens op 16°C.
- Ontlucht jaarlijks uw radiatoren
- Bij problemen gelieve eerst de druk op de cv-ketel te controleren, alsook de batterijen van uw thermostaat te controleren. Indien beiden in orde zijn, kan u zelf contact opnemen met de onderhoudsfirma die aangesteld is door Tuinwijk voor het maken van een afspraak.
- Uw cv-ketel en schouw wordt om de 2 jaar onderhouden door een onderhoudsfirma aangesteld door Tuinwijk. De kost hiervoor wordt aan u doorgerekend via de huurlasten.



6. Sleutels en sloten

- Iedere huurder ontvangt de nodige sleutels van zijn woning en blijft er verantwoordelijk voor.
- Smeer regelmatig uw sloten

7. Ontploffbare producten – gasflessen

Het is ten strengste verboden gasflessen, petroleumvuren en/of andere ontplof-bare producten te gebruiken in de woning, appartement of aanhorigheden.





8. Schilderen

Binnen in de woning

Alle schilderwerken in de woning zijn ten laste van de huurder.

- U mag het plafond en muren schilderen in neutrale kleuren. Behangen mag NIET.
- Zorg ervoor dat uw lichtschakelaars, stopcontacten, radiatoren en rookmelders goed zijn afgeschermd zodat ze niet mee geschilderd worden.
- Geverniste trappen, aluminium of kunststof ramen en deuren, dorpels, vensterbanken, tabletten en radiatoren mogen **niet** mee geschilderd worden.
- U mag geen bekleding aanbrengen op muren of plafond, dus geen glasvezel (tasso), geen behang, geen piepschuim tegels (isomo)...

Buitenkant van de woning

- U mag de buitengevel, buitenschrijnwerk in pvc of aluminium **niet** schilderen
- Houten buitenschrijnwerk wordt door Tuinwijk onderhouden en geschilderd.

10. Reclame / uithangbord / aanplakbrief

De huurder mag op geen enkel van buitenaf zichtbare plaats, in of op het goed, een reclameteken, uithangbord of aanplakbericht op vaste, langdurige termijn aanbrengen die het residentieel karakter van de wijk of de goede verstandhouding onder de bewoners in het gedrang kan brengen.



11. Vloer- en trapbekleding

Vloerbekleding kan bestaan uit tegelvloer of vinyl voorzien door Tuinwijk. In sommige gevallen heeft een huurder zelf parket of laminaat geplaatst i.p.v. de bestaande vinyl. Dit kan, op eigen kosten en **enkel mits toestemming** van Tuinwijk. Er wordt nooit toegestaan een bestaande tegelvloer uit te breken en te vervangen door andere vloerbekleding. Het is absoluut verboden de vloeren of trap te bekleden met gelijmde tegels of vasttapijt. Ook het inkorten van de deuren is absoluut verboden.

De nodige maatregelen moeten genomen worden om de bestaande vloerbekleding in goede staat te houden zodat deze een normale levensduur kent. De trapbekleding mag enkel met kleefstrips bevestigd worden zodat deze bij het verlaten van de woning zonder beschadiging aan de trap door de huurder kan verwijderd worden. Overtredingen zullen aanleiding geven tot evenredige inhouding op de waarborg.

12. Ophangen van gordijnen, verlichting en wanddecoratie

- De huurder mag wanddecoratie aanbrengen met haakjes, nagels of duimspijkers. De gaatjes dienen bij het verlaten van de woning gestopt te worden.
- In deuren, ramen en vensterbanken mogen er echter **geen** gaten gemaakt worden.
- Gordijnen kunnen aangebracht worden op daarvoor voorziene plaatsen.
- De wachtdraden in de plafonds voor verlichting mogen niet ingekort worden. Bij het verlaten van de woning dienen, na het verwijderen van armaturen, de lusterklemmen te blijven hangen.

13. Aanpassingen aan uw woning

- Voor elke aanpassing aan de inrichting van uw woning, garage, berging of tuin, moet u **schriftelijk toestemming vragen** aan Tuinwijk
- Alleen na toelating mag u de werken vakkundig (laten) uitvoeren.
- Constructies, zoals tuinbergingen of carports die de huurder **met toestemming van Tuinwijk** zelf heeft (laten) bijbouwen zijn NIET verzekerd door Tuinwijk!
- Op het einde van de huurovereenkomst moet u iedere bijgebouwde constructie afbreken op eigen kosten.



14. Tuin

- De huurder staat zelf in voor het onderhoud van de tuin. Dit wil zeggen dat de huurder doorheen het jaar de tuin goed moet onderhouden zodat de staat van de tuin geen hinder veroorzaakt voor de buurt. Regelmatig onkruid wieden, gras maaien, hagen struiken en bomen regelmatig snoeien en afval verwijderen behoren tot een goed onderhoud. Het is verboden nieuwe bomen en grote struiksoorten te planten. Het is verboden klimplanten tegen de gevels aan te brengen of te verweven in afsluitingen.
- Herinrichting van de tuin (bv. plaatsen van extra terrasverharding, tuinberging of windbeschutting) is alleen toegelaten als je hiervoor schriftelijk akkoord hebt van Tuinwijk.
- Het onderhoud van het openbaar domein gebeurt door de Stad Lokeren. Als huurder draagt u mee zorg voor het behoud ervan en maakt van de perken geen stortplaats.

U bent wel verplicht om uw voetpad of verhoogde berm voor of naast uw woning proper te houden. De huurder moet steeds de nodig voorzorgen nemen zodat de ondergrond niet besmeurd wordt met vet of olie. Dit geldt ook voor garageopritten. Je moet uw voetpad ook sneeuw- en ijsvrij houden tijdens de winter.

- Het is verboden bloembakken aan de buitenzijde van uw woning op te hangen, aangezien deze voorbijgangers zouden kunnen verwonden wanneer deze zouden vallen.

15. Terras

- Zet geen grofvuil of rommel op uw terras
- Tuinmeubilair, een parasol, ..mogen op het terras staan

16. Ophaling afval

- Respecteer de regels van de huisvuilophaling voor restafval en PMD zoals opgelegd door IDM.
- Zet de zakken/ containers, na het toegelaten uur, op de avond vóór de ophaling buiten op het voetpad. (de juiste dagen en datums kan u terugvinden op de ophaalkalender van IDM).
- Breng groot huisvuil (oude meubels, matras,...) naar het containerpark of laat herbruikbare spullen ophalen door de Kringwinkel.
- Het is ten strengste verboden huisvuil en ander afval elders achter te laten. Dit zal als sluikstorten worden beschouwd en je zal zelf de kosten voor het opruimen moeten betalen.





17. Ongedierte

Ongedierte zijn muizen, ratten, kakkerlakken, wantsen,...

- Laat alle ongedierte verdelgen. Dit gebeurt op uw eigen kosten. Indien u zelf niet de nodige stappen onderneemt om het ongedierte te laten verdelgen, zal Tuinwijk hiervoor opdracht geven, maar zullen de kosten hiervoor aan u doorgerekend worden.
- Je mag vallen, gifdozen en andere materialen die geplaatst zijn voor ongediertebestrijding niet verwijderen, verplaatsen of buiten gebruik stellen.



Enkele tips om ongedierte te vermijden:

- Gooi geen etensresten naar buiten. Dit trekt ongedierte aan.
- Houd je woning net en hygiënisch. Dit houdt het ongedierte buiten.

18. Ruimen van septische putten

- De huurder van een eengezinswoning met een individuele septische put staat zelf in voor de lediging van de septische put wanneer nodig.
- De huurder is zelf verantwoordelijk bij een verstopping en dient de kosten voor ontstopping zelf te betalen.

Bij het verlaten van de woning dient de huurder de septische put te laten ledigen en attest hiervan voor te leggen aan Tuinwijk. Indien de huurder dit nalaat zal Tuinwijk de werken laten uitvoeren en aan u doorrekenen. Het is verboden olie, vet, vloeistoffen of andere materialen en voorwerpen niet bestemd voor de riolering door te spoelen in het toilet.



19. Schotelantenne

De schotelantenne mag enkel onder bepaalde voorwaarden worden geplaatst, doch nooit aan het gebouw worden bevestigd, nooit op een plat dak of in een goot worden geplaatst. De huurder dient altijd een aanvraagformulier in te vullen en ondertekend terug te bezorgen aan Tuinwijk. Na ontvangst van een schriftelijke toelating door Tuinwijk mag de schotelantenne geplaatst worden onder de door Tuinwijk bepaalde voorwaarden. De reglementering voor het plaatsen van schotelantennes, evenals aanvraagformulier zijn verkrijgbaar aan het onthaal van Tuinwijk en op de website www.tuinwijk.be. Indien de opgegeven voorwaarden niet gerespecteerd worden zal worden geëist dat de schotelantenne wordt verwijderd. Bij nalaten zal deze door Tuinwijk worden verwijderd, op kosten van de huurder.

20. Huisdieren

In individuele eengezinswoningen laten we in principe huisdieren toe met een maximum van 2 en voor zover de grootte, de aard en de ligging van de woning daartoe geschikt is. Uitzonderlijk en na onderzoek door de sociale dienst van Tuinwijk kan hiervan afgeweken worden. Ook bestaande situaties kunnen gedoogd worden op voorwaarde dat Tuinwijk geen gegronde klachten ontvangt. **Het houden van exotische dieren, reptielen en andere ongewone dieren is altijd verboden!** Ook dieren die van nature agressief of gevaarlijk zijn, dieren die een bedreiging kunnen inhouden voor de gezondheid van de mens of die een bijzondere verzorging nodig hebben zijn verboden. Het fokken van dieren is altijd verboden.

Hou rekening met volgende regels:

- je bent altijd verantwoordelijk voor je huisdier, dus wanneer deze schade berokkenen aan uw woning, zijn de herstelkosten voor u als huurder.
- vermijd geurhinder
- ga regelmatig wandelen met je huisdier
- laat je huisdier nooit loslopen buiten je woning/tuin
- je huisdier mag geen geluidsoverlast veroorzaken
- laat je huisdier niet langdurig alleen in de woning
- verzorg je dier goed en vermijd/behandel vlooiën en parasieten
- verwijder bevuiling en haren van je huisdier regelmatig

Bij klachten over een huisdier kan Tuinwijk eisen om het dier definitief uit de woning te verwijderen. Weiger je om dit te doen, dan zal Tuinwijk de overlast-procedure bij de Vrederechter opstarten, hetgeen kan leiden tot opzeg van uw huurcontract. Bij huisbezoeken door personeelsleden in opdracht van Tuinwijk wordt verwacht dat loslopende huisdieren worden vastgelegd of uit de ruimte worden verwijderd. Een herstelling of huisbezoek kan worden uitgesteld/afgelast indien u nalaat dit te doen.



21. Nachtlawaai en burenoverlast

Het is onvermijdelijk dat u af en toe leefgeluiden opvangt van je aanpalende burens. Enige verdraagzaamheid wordt gevraagd. Maar de rust van uw burens dient te worden gerespecteerd, waardoor lawaaioverlast niet kan getolereerd worden. Bij ernstig nachtlawaai vragen wij u om steeds de politie te contacteren. Ook indringende geuren kunnen je burens storen. Hou hier rekening mee. Overlast veroorzaakt door burens kan u steeds melden bij de sociale dienst van Tuinwijk of bij de dienst integrale veiligheid van de Stad Lokeren. Zij zullen dan verdere actie ondernemen en een eventueel bemiddelingstraject opstarten.



Enkele nuttige tips:

- Sla deuren niet dicht
- Zet radio, tv of andere geluidstoestellen niet te hard
- Doe geen herstellingen met klop- of boorgeluiden, noch verplaatsingen van zware meubels 's avonds of 's nachts

22. Rookmelders

Tuinwijk zorgt door plaatsing en onderhoud van rookmelders in haar woningen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de jaarlijkse controle van de goede werking van de aanwezige rookmelders in de woning door de testknop van het toestel in te drukken. De huurder dekt de rookmelders niet af, verwijdert ze niet of schakelt ze niet zelf uit. Bij problemen met de rookmelders neemt de huurder contact op met Tuinwijk.



Bijzondere regels voor huurders van appartementsgebouwen

1. Onderhoud en gebruik gemene delen

Het is verboden om voertuigen (fietsen, kinderwagens,...) of andere voorwerpen in de hal of op de trap te plaatsen. De trappen en gangen moeten leeg zijn. Ze moeten steeds toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Het onderhoud van de gangen en traphallen in de appartementsgebouwen is ten laste van de huurder. Elke huurder moet 1 x per maand de gang en trap naar de verdieping lager poetsen. Ook de inkomdeuren en deurklinken dienen gepestet te worden.

2. Rookverbod

Het is verboden te roken in gemeenschappelijke delen en liften.



3. Lift

Gebruik de lift volgens de vermelde aanwijzingen. Kinderen jonger dan 12 jaar mogen de lift enkel onder begeleiding van een volwassene gebruiken. Het is verboden te lift te gebruiken voor verhuizingen. Wanneer u de lift opzettelijk blokkeert, worden de kosten aan u doorgerekend.

4. Leefbaarheid en lawaaioverlast

De huurders van een appartementsgebouw dienen rekening te houden met hun medebewoners in het kader van goed nabuurschap. Enige verdraagzaamheid is uiteraard vereist.

Enkele afspraken:

- Klop tapijten niet uit door vensters
- Het is verboden wasgoed uit vensters te hangen
- Het is verboden afval of voedselresten uit het raam te gooien
- Beperk zoveel mogelijk het geluid van schoenen op een harde vloer
- Maak geen overdreven lawaai in de gemeenschappelijke inkomhallen, gangen en trappen
- Er wordt niet gespeeld in de gemeenschappelijke inkomhallen, trappen en gangen.
- Duw niet herhaaldelijk en langdurig op een appartementsbel
- Vermijd het gebruik van stofzuiger, wasmachine en droogkast tussen 22u 's avonds en 6u 's morgens

5. Fietsenbergingen

Het is verboden om fietsen of bromfietsen mee te nemen naar uw appartement. Deze dienen te worden gestald in de daartoe voorziene fietsenberging van uw appartementsgebouw.

6. Sloten en cilinders

- Sloten en cilinders met sleutelplan worden alleen vervangen door CVBA Tuinwijk. De huurder betaalt de kosten.
- Sleutels van garages en (fietsen)bergingen mogen nooit doorgegeven worden aan derden.

7. Terras

- Gebruik nooit teveel water bij het poetsen van uw terras.
- Hang geen kleren, lakens, tapijten over de terrasleuning. Hang ze op een droogrek. Neem het droogrek mee naar binnen, na het drogen van de was.
- Hang bloembakken nooit aan de buitenkant van de terrasleuning, maar aan de binnenkant.

Let op! Gooi niets van het terras of door het venster naar beneden!



8. Ophaling afval

Appartementen met individuele containers (DIFTAR-systeem)

- Plaats uw afvalcontainer in de daarvoor voorziene berging in uw appartementsgebouw.
- U mag de afvalcontainer in geen geval op uw terras plaatsen.
- Laat afval nooit te lang in uw appartement of op uw terras staan! Dit zorgt voor ongedierte.
- Plaats uw blauwe PMD, voorzien van de sticker, na het toegelaten uur, op de avond vóór de ophaling op de daarvoor voorziene locatie in de omgeving van uw appartementsgebouw.

Appartementen met gezamenlijke afvalcontainer (Badge-systeem)

- Je kan het afval aanbieden in een gewone, plastic tas of draagtas. Je kan kiezen om alle afval in één grote zak te verzamelen (inhoud max. 60liter. Let op: deze moet wel in de schuif passen) of in meerdere kleine zakjes. Bindt de zakken goed dicht. Zo blijft de trommel van de inwerpzuil schoon en geurhinder vermeden.
- Laat afval nooit te lang in uw appartement of op uw terras staan! Dit zorgt voor ongedierte.
- Plaats uw blauwe PMD, voorzien van de sticker, na het toegelaten uur, op de avond vóór de ophaling op de daarvoor voorziene locatie in de omgeving van uw appartementsgebouw.



9. Huisdieren

In nieuwe en totaal gerenoveerde appartementsgebouwen is het verboden om huisdieren te houden. Deze huurders hebben bij aanvang van hun huurcontract een afzonderlijk document betreffende kennisname van dit verbod moeten tekenen. In oudere appartementsgebouwen van Tuinwijk laten we in principe 1 huisdier toe per appartement. Uitzonderlijk en na onderzoek door de sociale dienst van Tuinwijk kan hiervan afgeweken worden. Ook bestaande situaties kunnen gedoogd worden op voorwaarde dat Tuinwijk geen gegronde klachten ontvangt.

Het houden van exotische dieren, reptielen en andere ongewone dieren is altijd verboden! Ook dieren die van nature agressief of gevaarlijk zijn, dieren die een bedreiging kunnen inhouden voor de gezondheid van de mens of die een bijzondere verzorging nodig hebben zijn verboden.

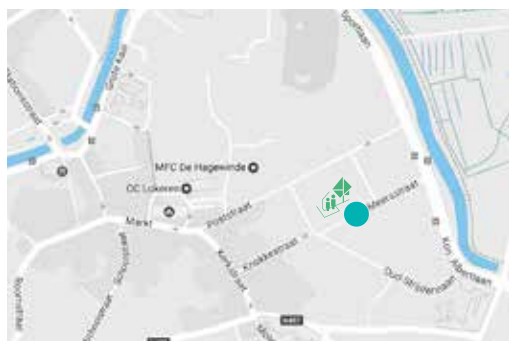
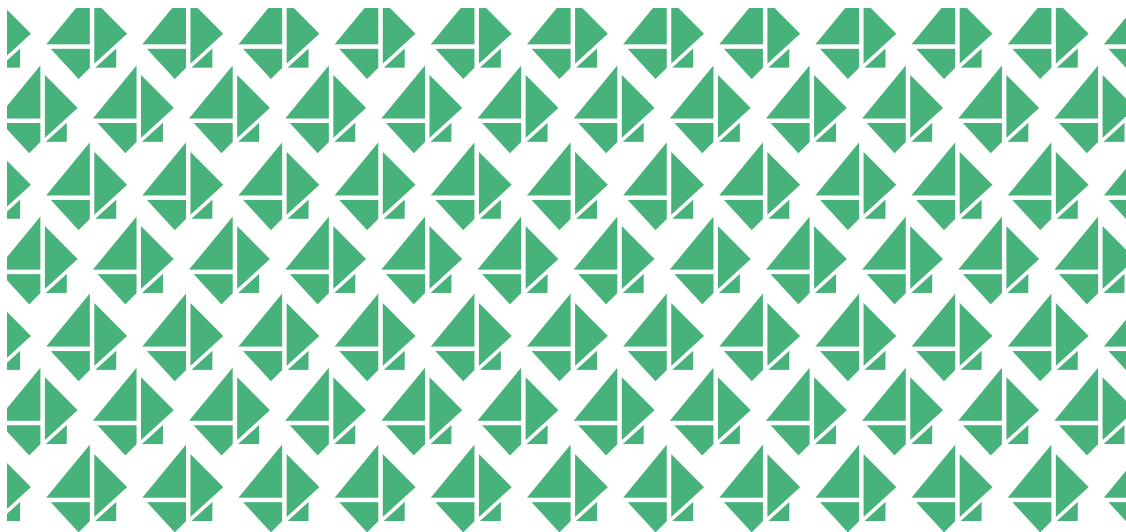
Het fokken van dieren is altijd verboden.

Bij klachten over een huisdier kan tuinwijk eisen om het dier definitief uit de woning te verwijderen. Weiger je om dit te doen, dan zal Tuinwijk de overlastprocedure bij de Vrederechter opstarten, hetgeen kan leiden tot opzeg van uw huurcontract. Bij huisbezoeken door personeelsleden in opdracht van Tuinwijk wordt verwacht dat loslopende huisdieren worden vastgelegd of uit de ruimte worden verwijderd. Een herstelling of huisbezoek kan worden uitgesteld/afgelast indien u nalaat dit te doen.

10. Brandveiligheid

- Hou voor de brandveiligheid de brandvrije deuren en de deuren in de gangen gesloten. Laat ook de ingangdeuren niet openstaan.
- Het is verboden om te barbecueën op de balkons. Dit verbod geldt voor alle appartementsgebouwen van Tuinwijk.
- Het is verboden vuurwerk af te steken vanaf balkons.
- Gebruik de nooduitgangen alleen in noodsituaties
- Het is verboden om het dak te betreden behalve in noodsituaties als de evacuatieplannen dit voorschrijven.
- Gebruik de brandbestrijdingsmiddelen enkel in geval van brand.
- Activeer de brandmeldingsinstallaties alleen bij brand.
- Het is verboden bij brand de lift te gebruiken.





CONTACTGEGEVENS TUINWIJK

CVBA Tuinwijk
Meersstraat 8- 9160 Lokeren
09/348.27.38
info@tuinwijk.be
www.tuinwijk.be

open: maandag :13u-17u (na17u op afspraak),
woensdag en vrijdag 9u.-12u.

NUTTIGE TELEFOONNUMMERS

Dienst integrale veiligheid Stad Lokeren: 09/340.95.02 of 09/340.95.03

Politie Lokeren: 09/340.94.99

Brandweer Lokeren: 09/348 16 66

Gasgeur: 0800 65 0 65

Ziekenwagen en brandweer: 100

Politie: 101

Tuinwijk rekent op uw medewerking en dankt u bij voorbaat voor het naleven van voormelde regelgeving.

Opgemaakt te Lokeren op 8 mei 2018.