

Huishoudelijk Reglement



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Inhoud

1. Preambule	4
2. Genot van het gehuurde goed en privatieve ruimten	5
2.1. Bewoning van het gehuurde goed.....	5
2.2. Bewoners van het gehuurde goed.....	5
2.3. Plaatsbeschrijving bij aankomst.....	6
2.4. Plaatsbeschrijving bij vertrek.....	6
2.5. Verhuis en intrek.....	7
2.6. Inrichting van het gehuurde goed.....	7
2.7. Onderhoud en technische aanpassingen aan het gehuurde goed.....	8
2.8. Schilderwerken in de woning.....	9
2.9. Privétuinen	9
2.10. Enkele verbodsbepalingen	10
2.11. Toegang tot de woningen (huizen en appartementsgebouwen).....	11
2.12. Respect voor de burens.....	11
2.13. Huisdieren in de woning.....	12
3. Gemeenschappelijke ruimten en omgeving	13
3.1. Toegang tot de gebouwen	13
3.2. Huishoudelijk afval en vuilnisophaling	14
3.3. Dieren in de gemeenschappelijke ruimten	14
3.4. Liften.....	15
3.5. Gemeenschappelijke tuinen, sportterreinen en speelpleinen.....	16
3.6. Enkele verbodsbepalingen voor de gemeenschappelijke ruimten	17
3.7. Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten	18
3.8. Burenruzies.....	18
3.9. Fietsen- en kinderwagenstallingen.....	19
3.10. Garages, gemeenschappelijke en individuele parkings.....	20
3.11. Aankondigingen op mededelingenborden en in de hallen van de gebouwen.....	21
3.12. Radio, televisie, schotelantennes	21

4.	Technische installaties – Veiligheid – Onderhoud	22
4.1.	Elektrische installaties.....	22
4.2.	Gasaansluitslangen.....	22
4.3.	Branddetectie.....	22
4.4.	Koolstofmonoxidetectie.....	23
4.5.	Technische problemen.....	23
4.6.	Verwarming, sanitair warm water en ventilatie	24
4.7.	Vegen van de schoorsteen	25
4.8.	Ongedierte.....	25
4.9.	Verbruik van water – gas – elektriciteit	25
5.	Verzekeringen	26
5.1.	Brandverzekering	26
5.2.	Familiale burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.....	26
5.3.	Vandalisme-verzekering.....	26
6.	Niet-naleving van het Huishoudelijk Reglement	27
6.1.	Inbreuk op het HR	27

1. Preambule

De Schaarbeekse Haard verhuurt haar woningen overeenkomstig de specifieke bepalingen van de sociale huisvestingssector en op voorwaarde dat dit Huishoudelijk Reglement strikt wordt nageleefd. Het HR is bedoeld om alle huurders en hun bezoekers te herinneren aan de leefregels in een appartementsgebouw of woning om een serene omgeving en een gebouw in goede staat te garanderen.

Alle hieronder beschreven regels zijn bedoeld om een “beter samenleven” te bevorderen. Dit document moet huurders bewustmaken van hun verplichtingen ten aanzien van hun buren en de eigenaar van het gebouw, en moet een goed beheer van de gebouwen garanderen, meer bepaald door de bepalingen inzake respect van het gebouw door de huurder.

Dit Huishoudelijk Reglement (HR) maakt integraal deel uit van de huurovereenkomst. Het bepaalt de praktische voorwaarden voor bewoning die niet of niet voldoende in het huurcontract werden vastgelegd. De huurder die een huurcontract tekent met de Schaarbeekse Haard verbindt er zich

duis eveneens toe dit Reglement na te leven. Het treedt in werking zodra het aan de nieuwe huurders is meegedeeld.

Het nieuw Huishoudelijk Reglement annuleert en vervangt elk vorig reglement en is van toepassing op elke huurder van de FSH en alle personen die deel uitmaken van zijn gezin, die hem een bezoek brengen, die hij opvangt of onder zijn hoede heeft, tenzij een eerdere versie van het reglement daarna wordt aangenomen, in welk geval deze laatste voorrang heeft.

Indien de huurder de artikelen en voorschriften van dit Reglement niet naleeft, kan de Schaarbeekse Haard de sancties opleggen waarin dit Reglement voorziet of het huurcontract beëindigen onder de hieronder beschreven vormen en /of voorwaarden.

Elke tolerantie ten aanzien van de voorwaarden die in dit Reglement worden uiteengezet, ongeacht de frequentie en de duur ervan, kan nooit beschouwd worden als een wijziging of opheffing van deze voorwaarden.



2. Genot van het gehuurde goed en privaatieve ruimten



2.1. Bewoning van het gehuurde goed

- Door de ondertekening van zijn huurcontract verbindt de huurder zich ertoe zijn woning te **bewonen en te beheren** volgens het juridisch begrip van “goede huisvader” (d.w.z. op een voorzichtige en zorgvuldige manier). Dit houdt de rechten en plichten in die hieronder worden beschreven.
 - Bij de inbezitneming van zijn woning erkent de huurder dat hij **kennis heeft genomen van de bepalingen en voorwaarden van dit Huishoudelijk Reglement (HR) en verbindt hij zich ertoe deze na te leven**.
 - De Schaarbeekse Haard **verbiedt het gehuurde goed te gebruiken voor andere doeleinden dan voor bewoning**.
- Bijgevolg is het verboden om:
- eventuele kelders en zolders als werkplaats of huisvesting te gebruiken, zelfs occasioneel, aangezien deze ruimten uitsluitend bedoeld zijn voor opslag en opberging van voorwerpen;
 - een al dan niet winstgevende activiteit uit te oefenen die overlast veroorzaakt voor de burens of schade toebrengt aan de gehuurde ruimten;
 - goederen of producten, van welke aard dan ook, te vervaardigen, te verkopen of op te slaan;
 - uithangborden, reclames of aanplakbiljetten en dergelijke te plaatsen of op te hangen;
 - ...



2.2. Bewoners van het gehuurde goed

De in huur gegeven woning moet uitsluitend en effectief bewoond worden door de personen die rechtstreeks deel uitmaken van de gezinsamenstelling, zoals aangegeven en goedgekeurd door de Schaarbeekse Haard.

De Schaarbeekse Haard moet onmiddellijk schriftelijk op de hoogte worden gebracht van elke wijziging in de gezinsamenstelling.

Elke permanente of tijdelijke huisvesting of samenwoning moet vooraf schriftelijk worden aangevraagd en door de Schaarbeekse Haard worden goedgekeurd.

De huurder zorgt voor tijdige overmaking van de gevraagde administratieve documenten zodat een volledig dossier kan worden samengesteld. In geval van niet-aangifte of frauduleuze aangifte behoudt de Schaarbeekse Haard zich het recht voor om retroactiviteit van de huur in te roepen.

In geval van niet-naleving van deze bepalingen kan de Schaarbeekse Haard een uitzettingsprocedure starten voor het vredegerecht.



2.3. Plaatsbeschrijving bij aankomst

Voordat de huurder de woning betreft, wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt. De huurder erkent dat hij de woning ontvangen heeft zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij aankomst en verbindt zich ertoe de woning in dezelfde staat terug te geven bij zijn vertrek, met uitzondering van normale huurslijtage.

Huurders beschikken over een termijn van 2 weken vanaf de datum van inwerkingtreding van het huurcontract om hun eventuele opmerkingen en/of aanmerkingen schriftelijk over te maken.

De Schaarbeekse Haard draagt de kosten voor het herstellen van eventuele schade die bij het opmaken van de plaatsbeschrijving bij aankomst wordt vastgesteld.



2.4. Plaatsbeschrijving bij vertrek

Bij vertrek van de huurder wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt.

De plaatsbeschrijving moet opgemaakt worden uiterlijk op de laatste werkdag van de maand waarin de opzegtermijn afloopt.

Als deze datum door toedoen van de huurder wordt overschreden, heeft de Schaarbeekse Haard het recht de huurder een bijkomende maand huur in rekening te brengen.

Vóór opmaak van de plaatsbeschrijving bij vertrek moet de woning volledig leeggemaakt, schoongemaakt en in goede staat zijn.

De huurschade die bij het opmaken van de plaatsbeschrijving wordt vastgesteld, wordt de huurder in rekening gebracht.

Als de plaatsbeschrijving niet kan worden uitgevoerd, wordt het einde van het huurcontract uitgesteld en wordt de huur voor de lopende maand evenals de huurlasten voor het aantal dagen vertraging gevorderd, waarbij elke begonnen maand verschuldigd is.

Bij afwezigheid van de huurder op de geplande afspraak behoudt de Schaarbeekse Haard zich het recht voor de plaatsbeschrijving en een becijferd overzicht van de schade op te maken in afwezigheid van de huurder. De plaatsbeschrijving zal als tegensprekelijk worden beschouwd.





2.5. Verhuis en intrek

Behoudens uitdrukkelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard **gebeurt de verhuis via de gevels met een lift en op kosten van de huurder.**

In gebouwen met liften is het **verboden om de liften te gebruiken om meubilair te vervoeren.**

Schade die tijdens een verhuis veroorzaakt wordt aan het pleisterwerk of andere afwerkingen in de traphuizen, hallen en gemeenschappelijke ruimten wordt de huurder in rekening gebracht.

Intrekken en verhuizen zijn verboden na 20u en vóór 8u en op zon- en feestdagen, dit om de rust van de bewoners van het gebouw te bewaren.

De huurder moet ook de inkomhal, liften en trappen schoonmaken en kratten, dozen of andere voorwerpen die tijdens de verhuis gebruikt werden op een gepaste manier weggooien, zonder het vuilnisbakkenlokaal vol te zetten.

Aan het einde van het huurcontract moet de huurder zijn appartement in dezelfde staat van netheid achterlaten als toen hij er zijn intrek nam. De huurder moet zijn nieuw adres doorgeven voor het einde van het huurcontract.



2.6. Inrichting van het gehuurde goed

Gedurende de volledige huurperiode moet de huurder de gehuurde ruimten steeds voldoende meubileren en stofferen met materialen van goede kwaliteit.

Buitenzonwering of zonneschermen mogen niet geïnstalleerd worden zonder toestemming van de Schaarbeekse Haard. Voor de installatie hiervan moet een schriftelijke aanvraag ingediend worden bij de Schaarbeekse Haard, die vooraf haar toestemming moet verlenen.





2.7.

Onderhoud en technische aanpassingen aan het gehuurde goed

De Schaarbeekse Haard draagt alleen de kosten van het onderhoud van de daken, de gevels en de grote herstellingen die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, evenals de kosten voor werken die het gevolg zijn van ouderdom, hierbij rekening houdend met de leeftijd en de kwaliteit van de apparaten of materialen, of met constructiefouten.

De huurder mag geen werken binnen of buiten uitvoeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard. **Aanvragen voor toestemming moeten schriftelijk gericht worden aan de dienst Onderhoud en Werken van de Schaarbeekse Haard.**

Elke transformatie die op initiatief van de huurder zonder toestemming van de Schaarbeekse Haard wordt uitgevoerd en die personen in gevaar kan brengen en/of eigendommen kan beschadigen, zal onmiddellijk leiden tot vervolging van de overtreder.

Eventuele herstellingen door gekwalificeerd personeel zijn voor rekening van de huurder. De Schaarbeekse Haard aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor ongevallen die het gevolg zijn van de niet-naleving van deze clausule.

De huurder mag dus niet:

- de water- elektriciteits- of gasinstallaties wijzigen, een waterverwarmer op gas installeren of andere wijzigingen aan het gehuurde goed aanbrengen;
- de luchtinlaten en andere luchttoevoerroosters naar verwarmingsinstallaties en waterverwarmers blokkeren;
- schotelantennes plaatsen op gevels of daken, noch gaten maken in ramen om kabels te leggen;
- draagbare verwarmingstoestellen gebruiken die werken op gas, petroleum, benzine, enz., noch deze materialen opslaan.

In geval van een gaslek moet de huurder eerst onmiddellijk de gasleverancier en vervolgens de Schaarbeekse Haard verwittigen.

Om de verdeling van de werken te kennen die ten laste vallen van de huurder en van de Schaarbeekse Haard kan de huurder het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23/11/2017 raadplegen, dat vereenvoudigd beschikbaar is op de website van de Schaarbeekse Haard en ook op aanvraag kan worden verkregen.

In het algemeen komt de Schaarbeekse Haard niet tussen in herstellingen die ten laste vallen van de huurder. Mocht dit toch het geval zijn, dan zal de Schaarbeekse Haard een factuur opmaken en de huurder verzoeken deze te betalen.

Interventieaanvragen voor herstellingen die ten laste vallen van de Schaarbeekse Haard moeten worden ingediend bij de dienst Onderhoud en Werken. Behoudens dringende aanvragen dient de huurder zijn aanvraag bij voorkeur schriftelijk in.

Het materiaal en de voorzieningen die door de huurder worden geïnstalleerd in het kader van werken te zijnen laste opgelegd door het HR moeten in alle opzichten voldoen aan de huidige veiligheids- en technische normen. Alles moet nieuw zijn. Hybride, geïmproviseerde of zelf in elkaar geknutselde installaties zijn verboden.

Huurders kunnen bij de dienst Onderhoud en Werken alle nodige informatie over de eigenschappen van het te installeren materiaal of de contactgegevens van onderaannemers verkrijgen, zonder dat dit enige aansprakelijkheid van de verhuurder inhoudt voor de uitvoering van de werken.

Met betrekking tot de onderhoudstaken in de woning dient de huurder de onthaalmap te raadplegen, die op de website van de Schaarbeekse Haard of op aanvraag beschikbaar is.



2.8. Schilderwerken in de woning

De muren, plafonds en het houtwerk in de woning moeten in perfecte staat van huuronderhoud verkeren, met uitzondering van normale slijtage.

De huurders moeten de kleur van het schilderwerk respecteren van de volgende elementen: deuren, raamkozijnen, keukenmeubilair, terrassen, tegels, vloerbedekking.

Het binnenschilderwerk (houtwerk, muren en plafonds) moet door de huurder in goede staat worden gehouden. Het is verboden om behangen muren te schilderen, net zoals het verboden is om plafonds, deuren, keukens en badkamers te behangen.

Het is verboden om pleisterwerk op de muren aan te brengen. Pleisterwerk dat niettegenstaande

dit verbod toch werd aangebracht, zal op kosten van de vertrekkende huurder worden verwijderd.

Dit geldt eveneens voor het schilderen van buitenmuren.

Bij vertrek uit de woning moeten **muren, houtwerk** en andere elementen **in de kleuren worden teruggebracht** zoals **die op de plaatsbeschrijving bij aankomst vermeld staan**.

In geval van ongeoorloofde wijzigingen kan de Schaarbeekse Haard eisen dat de ruimten in hun oorspronkelijke staat hersteld worden of, indien de huurder geen gevolg geeft aan een ingebrekestelling hieromtrent, de werken zelf op kosten van de huurder laten uitvoeren.



2.9. Privétuinen

Tenzij dit specifiek in het huurcontract vermeld staat, zijn de tuinen van de Schaarbeekse Haard gemeenschappelijk en mogen ze niet eenzijdig geprivatiseerd worden.

In het geval van een privétuin is de huurder verplicht om zijn tuin regelmatig te onderhouden en in goede staat te houden. Het gebruik van de privétuin mag geen afbreuk doen aan de bestemming van het gebouw.

De hoogte van de scheidingshagen moet behouden worden tussen 1,6 en 1,8 meter. De hagen aan de gevel moeten worden gesnoeid tot een hoogte van 1,2 meter.

Voor elke wijziging aan de tuin of constructie (afdak en dergelijke) in de tuin is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard vereist.

Het is verboden om in privétuinen of binnenplaatsen duiventillen, volières, kippenhokken, konijnenhokken of andere soortgelijke schuilplaatsen te bouwen en dieren te fokken. Het is eveneens verboden om neerhofdieren te houden, zowel in de woning als in de bijgebouwen en tuinen.

Huurders met een privétuin moeten voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van de Gemeente en het Gewest.

Bij niet-naleving van de hierboven beschreven verplichtingen kan de Schaarbeekse Haard eisen dat de ruimten in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Indien de huurder hieraan geen gevolg geeft, kan de Schaarbeekse Haard de werken zelf op kosten van de huurder laten uitvoeren.



2.10. Enkele verbodsbepalingen

Op een niet-limitatieve manier **is het strikt verboden** om:

- voorwerpen zoals ondergoed of linnengoed, kleding, schoonmaak- en onderhoudsmateriaal (dweil, trekker, emmer, borstel, vuilnisbak, rekje, krat met eten en drinken, tapijten, enz.) en andere voorwerpen die niet op een terras thuishoren, in het zicht van de burens en het publiek te hangen of te plaatsen, met name op terrasleuningen of balkons;
- spandoeken, emblemen, nationale, regionale, gemeenschaps- of lokale vlaggen of elk ander commercieel of ideologisch symbool aan de gevel op te hangen of te bevestigen;
- opschriften, affiches, beeld- en fotografische reproducties, vlugschriften en plakbriefjes aan te brengen op andere plaatsen dan die waarvoor de eigenaar zijn voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verleend;
- wasgoed te laten drogen uit het venster, langs gevels of op terrasleuningen;
- deurmatten of tapijten uit te kloppen via het venster of balkon;
- huishoudelijk of doe-het-zelfwerk (bv. tapijten, beddengoed uitschudden, planken zagen, ...) uit te voeren in de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen;
- doekjes, vuilnis, vet, chemische substanties of afval in toiletten, kolken, goten, gootstenen, afvoeren of buiten het gehuurde goed (inclusief kelders en garages) te gooien – De kosten voor het schoonmaken en ontstoppen van apparaten en leidingen zijn voor rekening van de huurders;
- duiven, meeuwen, zwervkatten, enz. te voederen;
- bomen, planten en bloemen in zowel privé- als gemeenschappelijke binnenplaatsen en tuinen te beschadigen;
- om veiligheidsredenen, bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenkant van balkons of terrassen te hangen;
- in binnenplaatsen, tuinen en bijgebouwen van woningen, barakken, kooien of schuren te bouwen;
- de terrassen te sluiten;
- gebruik te maken van een barbecue op hout, houtskool, gas of elektriciteit (behalve in privétuinen en -binnenplaatsen en op voorwaarde dat de burens geen last hebben van de rook);
- gebruik te maken van een petroleumkachel;
- gebruik te maken van gasflessen;
- een afzuigkap of droogkast of ander elektrisch huishoudapparaat aan te sluiten op de ventilatieopeningen van de keuken, toilet en badkamer of werkende schoorsteen;
- de ventilatieopeningen in de badkamer en keuken en ter hoogte van het buitenschrijnwerk, zowel naar buiten als naar binnen, dicht te stoppen;
- de parlofoon te demonteren, zelfs niet om te behangen of te schilderen, of er een extra bel op aan te sluiten. Dit om te voorkomen dat het hele netwerk van het gebouw wordt verstoord;
- een schotelantenne op het balkon te bevestigen.
- ...



2.11. Toegang tot de woningen (huizen en appartementsgebouwen)

De huurder zal de volgende personen toelaten om zijn woning te bezoeken:

- **Personeelsleden van de Schaarbeekse Haard (of gelijkwaardig)** om legitieme redenen, zoals dringende herstellingen, aanvraag voor werken door de huurder of de Schaarbeekse Haard, controle van de huurverplichtingen, sociale begeleiding, controle van de correcte uitvoering van werken en de staat van het gehuurde pand.
- **De sociaal afgevaardigde gedetacheerd bij de Schaarbeekse Haard** en bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om te controleren of de huurder zijn verplichtingen is nagekomen en of het gehuurde pand in goede staat is.

Tenzij er sprake is van een noodgeval zal de Schaarbeekse Haard een afspraak regelen in gezamenlijk overleg.

De huurder is verplicht om deze verbintenis na te komen, zo niet behoudt de Schaarbeekse Haard zich het recht voor om een procedure voor het vredegerecht te starten, die kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Bij langdurige afwezigheid (meer dan twee weken) is de huurder verplicht maatregelen te nemen om de toegang tot zijn woning mogelijk te maken in geval van extreme nood (verstopping, bevroren leidingen, lek, brand, enz.). Hij zal de Schaarbeekse Haard op de hoogte brengen van zijn langdurige afwezigheid en de gegevens van een persoon doorgeven die tijdens zijn afwezigheid gecontacteerd kan worden.



2.12. Respect voor de burens

Samenleven in een appartementsgebouw, huis of buurt **houdt in dat een aantal regels gerespecteerd moeten worden om de rust van de burens niet te verstoren.**

Uit respect voor de burens verbindt de huurder zich ertoe zijn woning fatsoenlijk en vreedzaam te bewonen en geen lawaai te maken dat de burens zou kunnen hinderen.

Er wordt uitdrukkelijk verzocht om het politiereglement van de Gemeente Schaarbeek inzake geluidsoverlast na te leven.

Noch de Schaarbeekse Haard, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn bevoegd om geschillen tussen burens te beslechten. Alleen de vrederechter is hiervoor bevoegd.

Ter herinnering: nachtlawaai is een strafbaar feit overeenkomstig artikel 561 van het Strafwetboek.



2.13. Huisdieren in de woning

Huurders mogen een huisdier houden bij wijze van tolerantie. Het dier zal getolereerd worden zolang het geen overlast veroorzaakt voor de buren en de bewoners van de betreffende gebouwen.

Er is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard vereist. De toestemming kan herroepen worden indien het huisdier burenhinder veroorzaakt.

Storende en/of gevaarlijke dieren zijn niet toegestaan in de woning.

Een luidruchtig dier mag dus niet alleen worden gelaten in de woning. Huisdieren moeten aangelijnd zijn in alle gemeenschappelijke ruimten.

Het huisdier moet binnenshuis gevoerd worden zodat andere niet-gedomesticeerde dieren (vossen, ratten, muizen, ...) niet aangetrokken worden.



3. Gemeenschappelijke ruimten en omgeving



3.1. Toegang tot de gebouwen

De huurders wordt gevraagd ervoor te zorgen dat de toegangsdeuren tot hun gebouw altijd zorgvuldig gesloten zijn. Dit geldt ook voor deuren en luiken die toegang geven tot eventuele garages.

De huurder dient ervoor te zorgen dat geen enkele onbekende persoon het gebouw betreedt en dat hij eerst de hoedanigheid van de bezoeker nagaat. **De huurders zijn verantwoordelijk voor het doen en laten van personen aan wie ze toegang verlenen.**

Wanneer een badge wordt gebruikt om toegang te krijgen tot het gebouw en/of de parking is het verboden om deze aan derden door te geven. Bij

overtreding wordt de betreffende badge onmiddellijk ingetrokken.

De huurder blijft volledig verantwoordelijk voor de aan hem toegewezen badges en voor alle schade die voortvloeit uit het misbruik ervan.

In geval van verlies moet de huurder de Schaarbeekse Haard onmiddellijk verwittigen zodat de verloren badge gedeactiveerd kan worden.

Elke nieuwe huurder van een gebouw met toegang door middel van een badge ontvangt 3 toegangsbadges. Bijkomende badges kunnen geprogrammeerd en gekocht worden bij de Schaarbeekse Haard. Het aantal badges per gezin is beperkt.





3.2. Huishoudelijk afval en vuilnisophaling

De huurder is verplicht om het huishoudelijk afval op de aangegeven dagen en plaatsen te deponeren en de daarvoor geïnstalleerde containers te gebruiken, met inachtneming van de recyclagevoorschriften. Er wordt aan herinnerd dat het sorteren van afval verplicht is.

In gebouwen waar geen containers ter beschikking staan, moeten de huurders het gewestelijk reglement voor de ophaling van huishoudelijk afval naleven. Huurders wordt aangeraden om informatie over huishoudelijk afval in te winnen bij Net Brussel (www.arp-gan.be). Het huishoudelijk afval moet in speciaal daarvoor bestemde zakken worden gedeponerd.

Het is strikt verboden om huishoudelijk afval te deponeren:

- in openbare/gemeenschappelijke vuilnisbakken;
- in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw (overloop, kelder, trap, ingang van het gebouw, tuin, gazon, parking);

- op terrassen of balkons van appartementen;
- in de tuintjes voor de huizen ...;

Bovendien moeten de zakken op een propere manier en met zorg gedragen worden, zowel binnen als buiten het gebouw. **Als een zak lekt of scheurt, is het de verantwoordelijkheid van de huurder om het bevulde oppervlak onmiddellijk schoon te maken.**

De Schaarbeekse Haard behoudt zich het recht voor om huishoudelijk afval, vuilnis en grof huisvuil dat in strijd is met dit Reglement te laten verwijderen en de daaruit voortvloeiende kosten door te rekenen aan alle huurders van de betreffende gebouwen.

Dit kan ook betrekking hebben op kosten voor reiniging, insectenverdelging, desinfectie of ongediertebestrijding die noodzakelijk zijn geworden door de niet-naleving van de bovenvermelde regels.



3.3. Dieren in de gemeenschappelijke ruimten

Dieren mogen in geen geval hun behoefte doen in de buurt van de gebouwen, tuinen, gazons, terrassen en parkings.

De eigenaar van het dier is verplicht om uitwerpselen of andere bevuiling van zijn dier onmiddellijk op te ruimen. Als dit niet gebeurt, worden de schoonmaakkosten in rekening gebracht aan de eigenaar van het dier.

Indien het dier een bron van verstoring, overlast of schade is in het gebouw of de buurt, om welke reden dan ook (lawaaï, geur, enz.) zal de eigenaar van het dier bij uitdrukkelijke beslissing van de Schaarbeekse Haard verzocht worden om zich van zijn dier te ontdoen, en zal hij onderhevig zijn aan alle mogelijke

maatregelen vanwege de Schaarbeekse Haard met het oog op terugbetaling van eventuele schade.

Huurders die dieren houden, moeten ook voldoen aan het toepasselijke politiereglement en moeten een aansprakelijkheidsverzekering tegenover derden (familiale verzekering) afsluiten.

Het is de huurder niet toegestaan om in tuinen of binnenplaatsen duiventillen, volières, kippenhokken, konijnenhokken of andere soortgelijke schuilplaatsen te bouwen, noch om dieren te fokken.

Als deze maatregelen niet worden nageleefd, kan dit een reden vormen voor beëindiging van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder.



3.4. Liften

In gebouwen met liften moeten huurders de instructies voor het gebruik van de liften nauwgezet opvolgen. De huurder wordt immers aansprakelijk gesteld voor ongevallen die het gevolg zijn van de niet-naleving van de onderstaande voorschriften:

- **Het gebruik van de liften is verboden voor kinderen jonger dan 12 jaar die niet begeleid worden door een volwassene.** De ouders of voogden van kinderen zijn eveneens aansprakelijk voor ongevallen die het gevolg zijn van de niet-naleving van deze bepaling;
- **Het is verboden om de liften te gebruiken voor het vervoer van omvangrijke voorwerpen,** of het nu gaat om een verhuis of intrek (tenzij de Schaarbeekse Haard hiervoor een uitzondering heeft toegestaan).
- **Het is verboden om afval en vuilnis te gooien, te urineren en te spuwen in de liften.**
- **De liftdeuren mogen nooit in open stand geblokkeerd worden.**

Herstellingen van schade toegebracht aan de liftkooien of overloopdeuren vallen ten laste van de veroorzaker van de schade indien die persoon werd geïdentificeerd of, indien identificatie niet mogelijk is, van alle huurders van het gebouw.

De huurder die een abnormale werking van een lift vaststelt, wordt verzocht dit onmiddellijk te melden aan de dienst Onderhoud en Werken van de Schaarbeekse Haard of aan het bedrijf dat instaat voor het onderhoud van de lift, waarvan het nummer te vinden is in de liftkooi. Huurders die de brandweer bellen, moeten instaan voor de bijbehorende kosten.

De Schaarbeekse Haard wijst elke aansprakelijkheid af voor ongevallen en/of schade die veroorzaakt werd door het gebruik of de bediening van de liften op een manier die in strijd is met hun normale gebruik; naast de gevolgen van de ongevallen die hieruit voortvloeien, moet de verantwoordelijke huurder instaan voor alle herstellingskosten, schadevergoedingen en andere kosten zowel ten aanzien van de Schaarbeekse Haard als ten aanzien van andere benadeelde partijen.





3.5. Gemeenschappelijke tuinen, sportterreinen en speelpleinen

De gemeenschappelijke tuinen zijn alleen toegankelijk voor huurders en hun bezoekers op de aangegeven tijden: tot 19u (herfst, winter) en tot 21u (lente, zomer).

Alle gebruikers dienen zich redelijk en voorzichtig te gedragen, zodat ze geen hinder of gevaar vormen voor hun eigen fysieke integriteit, voor andere gebruikers en voor het personeel dat instaat voor het beheer en onderhoud van de terreinen.

Ze moeten er in het bijzonder voor zorgen dat:

- ze niet in staat van dronkenschap of onder invloed van psychotrope substanties verkeren;
- ze geen honden in de tuin meenemen zonder leiband en zonder toezicht;
- ze geen kinderen alleen en zonder toezicht laten;
- ze geen rijwielen (fietsen, steps, ...) in de tuin gebruiken (met uitzondering van fietsen en steps voor kinderen jonger dan 10 jaar).

Alle gebruikers dienen de rust op de site en die van andere gebruikers te respecteren en moeten zich onthouden van activiteiten die andere gebruikers en de buurt kunnen storen.

Ze moeten er in het bijzonder voor zorgen dat:

- ze de omheiningen en de aangegeven perimeter van de tuin niet overschrijden;
- ze geen luidsprekersystemen (geluidsinstallatie, speakers) gebruiken;
- ze geen evenementen organiseren zonder de voorafgaande toestemming van de Schaarbeekse Haard;

Alle gebruikers zijn verplicht de tuin en de verschillende activiteitzones (moestuinen, speelplaatsen, grasperken) volgens de aangebrachte aanwijzingen te respecteren.

Ze moeten er in het bijzonder voor zorgen dat:

- ze het gazon, bomen en beplantingen, meubilair, constructies, hekken en poorten, paden en lanen niet beschadigen;
- ze niet in de tuin urineren, er hun behoefte doen of spuwen;
- ze de dieren niet storen, voederen, meenemen of verwonden;
- ze de ingangen, toegangen en paden voor de doorgang van gebruikers niet versperren;
- ze geen vuur maken, geen barbecue of vuurwerk aansteken;
- ze geen vuilnis, afval of andere vuiligheid elders weggooien dan in de daarvoor bestemde vuilnisbakken.

De Schaarbeekse Haard wijst elke aansprakelijkheid af voor incidenten in de tuin die het gevolg zijn van de niet-naleving van het reglement en van een onzorgvuldig of oneigenlijk gebruik van de voorzieningen.

De sportterreinen en speelpleinen op de eigendom van de Schaarbeekse Haard worden ter beschikking gesteld van huurders die zich ertoe verbinden de integriteit ervan te respecteren.

De Schaarbeekse Haard kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor enig ongeval of incident dat er zich heeft voorgedaan.

Het gebruik van de voorzieningen (speelpleinen, stadsmeubilair, ...) in de tuin is **toegestaan** onder de uitsluitende **verantwoordelijkheid van de ouders** of wettelijke vertegenwoordigers. De Schaarbeekse Haard wijst elke aansprakelijkheid voor ongevallen af.



3.6.

Enkele verbodsbepalingen voor de gemeenschappelijke ruimten

- Het is verboden om in de gemeenschappelijke ruimten te vertoeven (inkomhallen, overlopen, parkings, ...), er lawaai te maken en er voorwerpen achter te laten.
- Overeenkomstig de tabakswet is het **verboden te roken of sigarettenpeuken te gooien in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw** of in de omgeving ervan (inkomhallen, gangen, garages, enz.).
- Het is verboden om op dakterrassen en platformen te vertoeven: ze zijn alleen toegankelijk voor bevoegd personeel, voor schoonmaak en onderhoud.
- Het is verboden om te spelen in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw, zoals de overloop, gang, doorgang, kelder, trappen, ingang van het gebouw, achtertuin, gazon, parking, met uitzondering van de gedeelten van het gebouw die daarvoor bestemd zijn.
- Het is verboden om elektriciteit en water van de gemeenschappelijke ruimten voor privédoeleinden te gebruiken.
- De gemeenschappelijke ruimten, met name ingangen, trappen, overlopen,
 - vluchtruimten, keldergangen en parkeerplaatsen, moeten te allen tijde vrijgehouden worden van welk voorwerp dan ook. Er mag niets worden neergelegd, opgehangen of geplaatst. Bij een noodgeval kunnen deze voorwerpen een ernstig gevaar vormen en overtreders kunnen worden vervolgd. De Schaarbeekse Haard behoudt zich het recht voor om deze voorwerpen op kosten van de overtredende huurder te laten verwijderen. Als de overtreder niet geïdentificeerd kan worden, worden de verwijderingskosten gedragen door alle huurders van het gebouw.
 - Het is verboden om verkiezingsaffiches op te hangen in de gemeenschappelijke ruimten.
 - Zolders zijn niet toegankelijk voor huurders.
 - ...
 - Het is verboden om voertuigen te parkeren in de gemeenschappelijke ruimten van gebouwen die daar niet voor bestemd zijn. Alleen de door de Schaarbeekse Haard verhuurde parkeerplaatsen mogen gebruikt worden. Elk verkeerd geparkeerd voertuig zal op kosten van de betrokken huurder verwijderd worden.





3.7. Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

- Als iets vuil wordt gemaakt of schade wordt veroorzaakt in de gemeenschappelijke ruimten moet de huurder die hiervoor verantwoordelijk is onmiddellijk zorgen voor schoonmaak of schilderwerk of ander herstelwerk dat nodig is om alles in de oorspronkelijke staat te herstellen.
- Afhankelijk van het type gebouw is het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten ofwel de verantwoordelijkheid van de huurders, met controles en, indien nodig, correcties door de schoonmaakkploegen op kosten van de huurders, of wordt dit automatisch beheerd door de FSH, eveneens op kosten van de huurders.
- **Het gemeentereglement** inzake sneeuw en ijs op voetpaden **is van toepassing op huurders** die op het gelijkvloers van de gebouwen wonen (sneeuwruimen en zout strooien op bevroren voetpaden).
- Als de huurder zijn verplichtingen met betrekking tot onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten niet nakomt, **kan de Schaarbeekse Haard op kosten van de huurder de nodige diensten laten verlenen.**
- **De brandblussers in de gemeenschappelijke ruimten zijn essentiële veiligheidsvoorzieningen.** De kosten voor vervanging van gestolen of vernielde brandblussers zullen in rekening worden gebracht aan de verantwoordelijken voor de diefstal of vernieling of, indien identificatie niet mogelijk is, aan alle huurders van het betreffende gebouw of deel van het gebouw.
- **Het is verboden om ingangen, hallen, overlopen, gangen of lokalen voor gemeenschappelijk gebruik vol te stouwen met voorwerpen, fietsen, kinderwagens, enz.**
- **Het deponeren van grof huisvuil is strikt verboden.** De diensten van de Schaarbeekse Haard zullen tussenkomen bij elke illegale storting. De tussenkomst zal gefactureerd worden aan de verantwoordelijke of, indien identificatie niet mogelijk is, aan alle huurders van het betreffende gebouw.
- Om evidente veiligheidsredenen is het **verboden om de toegangswegen tot het gebouw die voorbehouden zijn voor de brandweer en hulpdiensten te versperren.**

18



3.8. Burenruzies

De huurder verbindt zich ertoe om zich vriendelijk en respectvol op te stellen ten opzichte van zijn buren, meer bepaald op het vlak van geluidsoverlast, hygiëne en samenleven. De Schaarbeekse Haard zal in geen geval tussenkomen in burenruzies. Deze blijven de bevoegdheid van de politie of, indien nodig, van de vrederechter.

In dit kader **kan de sociale dienst van de Schaarbeekse Haard proberen te bemiddelen tussen de partijen in het conflict** door hen te helpen een gunstige oplossing te vinden **of door hen door te verwijzen naar de vrederechter.**

In geen geval kan de Schaarbeekse Haard partij kiezen of een geschil beslechten.



3.9. Fietsen- en kinderwagenstallingen

In gebouwen met een fietsenstalling wordt deze gratis ter beschikking gesteld van de huurders.

Kinderwagens, steps, fietsen en bromfietsen moeten in de daarvoor bestemde ruimte gestald worden.

Achtergelaten voorwerpen en duidelijk niet meer gebruikte fietsen worden op kosten van de huurders verwijderd.

Het is verboden om er benzine of andere brandstof op te slaan.

Het is verboden om supermarktkarretjes en dergelijke mee te nemen of te gebruiken op de terreinen van de Schaarbeekse Haard. Wie deze regel overtreedt, zal verplicht worden het karretje zo snel mogelijk terug te brengen.

De fietsen-kinderwagenstalling is strikt voorbehouden voor het parkeren en niet voor herstellingen of onderhoud.

In geval van misbruik (grof huisvuil, afval, allerlei opslag, samenkomsten, ...) behoudt de Schaarbeekse Haard zich het recht voor de stalling te sluiten, de verwijdering van voorwerpen te organiseren op kosten van de eigenaar ervan en/of om hem de schoonmaakkosten in rekening te brengen.

De Schaarbeekse Haard kan niet aansprakelijk worden gesteld voor diefstal of beschadiging van voorwerpen die in deze ruimte worden opgeslagen.





3.10. Garages, gemeenschappelijke en individuele parkings

Parkeerplaatsen moeten worden gebruikt met zo weinig mogelijk ongemak voor de andere gebruikers, vooral tussen 22u 's avonds en 7u 's morgens.

Het onderverhuren van parkeerplaatsen is strikt verboden.

Alleen de huurders van parkeerplaatsen mogen over de garagesleutels beschikken.

In geen geval mogen de sleutels aan een andere persoon toevertrouwd worden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard.

De garage is geen opslagruimte noch een ontmoetingsplaats.

De Schaarbeekse Haard zal elk voertuig dat zonder toestemming in de garage geparkeerd staat, evenals elk voertuig dat de vlotte doorgang in de parking of in de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen hindert, op kosten van de huurder laten verwijderen.

Het is verboden om te parkeren bij de berijdbare ingang en de manoeuvreerruimtes om met name de hulpdiensten niet te hinderen.

Het is verboden om ongeregistreerde voertuigen achter te laten op de parkeerplaatsen of in de gemeenschappelijke garages. Bij niet-naleving van deze maatregelen zal het voertuig verwijderd en weggesleept worden op kosten van de huurder van de parkeerplaats.

Elk voertuig moet geïdentificeerd zijn en een nummerplaat hebben.

Het is verboden:

- brandstof, banden of ontvlambare producten op te slaan;
- onderhoud of andere mechanische werkzaamheden op voertuigen uit te voeren;
- olie of andere vervuilende stoffen in de riolen te gieten;
- brandslangen te gebruiken om voertuigen schoon te maken;
- voertuigen te parkeren:
 - op parkeerplaatsen die voorbehouden zijn voor de Schaarbeekse Haard,
 - bij ingangen en doorgangen voor voertuigen van hulpdiensten,
 - voor de parkingpoorten en op de toegangswegen naar de parking,
 - op het buitenterrein dat bestemd is voor de containers,
- de parking te vervuilen (olievlekken).

De brandblussers in de parkings zijn essentiële veiligheidsvoorzieningen. De kosten voor vervanging van gestolen of vernielde brandblussers zullen in rekening worden gebracht aan de verantwoordelijken voor de diefstal of vernieling of, indien identificatie niet mogelijk is, aan alle huurders van het betreffende gebouw of deel van het gebouw.

De Schaarbeekse Haard wijst elke aansprakelijkheid af voor beschadiging of diefstal van voertuigen of andere voorwerpen.



3.11. Aankondigingen op mededelingenborden en in de hallen van de gebouwen

Speciale mededelingen, opmerkingen en adviezen worden regelmatig opgehangen aan de mededelingenborden of ingangen van de gebouwen. Elk gebouw kan specifieke kenmerken hebben die aanpassingen van dit Reglement rechtvaardigen. De aanpassingen, en de voormelde mededelingen, opmerkingen en adviezen, moeten regelmatig geraadpleegd en nageleefd worden en worden geacht bij iedereen bekend te zijn.

De huurder die een mededeling wenst op te hangen aan de mededelingenborden of in een andere gemeenschappelijke ruimte in het gebouw moet hiervoor uitdrukkelijk toestemming vragen aan de Schaarbeekse Haard.



3.12. Radio, televisie, schotelantennes

Elke huurder die een toestel wil aansluiten op een bestaand stopcontact moet de nodige snoeren en stekkers aanschaffen om een goede ontvangst van de uitzendingen te garanderen. De snoeren en stekkers mogen op geen enkele manier de algemene ontvangst in het gebouw verstoren, op straffe van aansprakelijkheid van de betrokken huurder.

Voor de installatie van tv-, schotel-, satellietantennes, CB- of radioantennes is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard vereist.

De relevante gemeentelijke en regionale stedenbouwkundige voorschriften zijn strikt van toepassing.

Ter herinnering: het is **strikt verboden om in een buitenmuur- of bekleding te boren**. Bij niet-naleving zijn de kosten voor herstelling van de schade voor rekening van de huurder.



4. Technische installaties – veiligheid – onderhoud

Elk aanpassingswerk moet vooraf schriftelijk aangevraagd worden bij de FSH.



4.1. Elektrische installaties

De elektrische installatie van elke woning is ontworpen voor een specifiek vermogen. Het is daarom verboden om op een circuit zekeringen te plaatsen met een hogere stroomsterkte dan wat mag worden gebruikt.

De huurder moet controleren of zijn woning uitgerust is met een installatie die geschikt is voor het gebruik van elektrische huishoudapparaten (wasmachine, elektrisch fornuis, vaatwasser, enz.) waarvan het vermogen de voorgeschreven limiet niet overschrijdt.

Voor zijn eigen veiligheid en die van zijn burens moet **elke aanpassing, uitbreiding of versterking van de elektrische installaties uitgevoerd worden in overeenstemming met de wettelijke regels en voorschriften.** De huurder moet vooraf de uitdrukkelijke toestemming van de Schaarbeekse Haard vragen, die zich het recht voorbehoudt om niet-conforme of niet-toegestane installaties op kosten van de huurder te corrigeren, aan te passen of te demonteren.



4.2. Gasaansluitslangen

De gasinstallatie moet gebruikt worden overeenkomstig de geldende reglementering. De huurder moet regelmatig controleren of de flexibele aansluitslang van zijn gasfornuis geen lek vertoont en nog steeds conform is. Hij moet de uiterste gebruiksdatum controleren die op de slang vermeld staat en deze indien nodig vervangen.



4.3. Branddetectie

De huurder is verplicht de in zijn woning geplaatste **brandmelder(s) regelmatig te testen en af te stof-fen** en de Schaarbeekse Haard op de hoogte te brengen van vastgestelde gebreken of afwijkingen. Als de huurder vaststelt of vermoedt dat de brandmelders niet meer werken, moet hij de Schaarbeekse Haard hiervan onmiddellijk verwittigen.

De huurder is verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen wanneer dat nodig is.



4.4. Koolstofmonoxidetectie

De huurder is verplicht de in zijn woning geplaatste **koolstofmonoxidemelder(s)** regelmatig te testen en af te stoffen.

De huurder is verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen wanneer dat nodig is.



4.5. Technische problemen

Bij een ongeval of storing aan een technische installatie moet de huurder rechtstreeks een beroep doen op de Schaarbeekse Haard om de schade te beperken of te herstellen. Deze tussenkomst ontslaat de huurder niet van zijn eventuele aansprakelijkheid (cf. artikel 2.7 van dit HR).

De huurder moet onmiddellijk **de Schaarbeekse Haard verwittigen van elk probleem** dat zich in zijn woning voordoet en moet zo snel mogelijk vrije toegang verlenen tot zijn woning. Als de huurder dit niet doet, kan hij aansprakelijk worden gesteld en worden de herstellingskosten hem in rekening gebracht.

De huurder wordt eveneens aansprakelijk gesteld **bij afwezigheid op een afspraak**, mits hij tijdig door de Schaarbeekse Haard op de hoogte werd gesteld, en de verplaatsingskosten zullen **de huurder in rekening worden gebracht**.

Buiten de diensttijden en in het weekend en op feestdagen, en alleen in geval van technische urgentie, **kan de huurder bellen naar de technische wachtdienst op het nummer 02 240 80 60**.

23





4.6.

Verwarming, sanitair warm water en ventilatie

Opgelet, niet alle woningen beschikken over hetzelfde type installatie.

Verwarming

Afhankelijk van het type woning:

- Het onderhoud van de individuele verwarmingsketel wordt om de 2 jaar uitgevoerd door de Schaarbeekse Haard en verrekend in de jaarlijkse lastenafrekening van de huurder.
- Het onderhoud van de collectieve verwarmingsketels wordt jaarlijks uitgevoerd door de Schaarbeekse Haard en verrekend in de jaarlijkse lastenafrekening van de huurder.
- Het onderhoud van de gasconvectoren wordt jaarlijks uitgevoerd door de Schaarbeekse Haard en verrekend in de jaarlijkse lastenafrekening van de huurder. Als de gasconvectoren eigendom zijn van de huurder, worden ze geïnstalleerd door een erkende instantie op zijn kosten.

De huurder moet zijn radiatoren minstens twee keer per jaar ontluchten en de thermostatische kranen gebruiken om te voorkomen dat ze vastlopen. **De huurder is verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen van de thermostaat.**

Elk bijverwarmingstoestel op fossiele brandstoffen (hout, gas, stookolie, petroleum, enz.) is strikt verboden. Gasflessen zijn verboden, net als petroleumkachels.

Om veiligheidsredenen moet de huurder ervoor zorgen dat niets geblokkeerd of opgeslagen wordt op minder dan een meter afstand van de – zelfs individuele – stookplaats.

Sanitair warm water

Sommige woningen zijn uitgerust met andere uitrusting (type waterverwarmer op elektriciteit of gas) dan een individuele verwarmingsketel voor de productie van sanitair warm water.

In dit type woningen moet de huurder de dichtheid van de veiligheidsgroep van deze uitrusting controleren. Oververbruik als gevolg van gebrekkige controle valt ten laste van de huurder.

In het geval van een waterverwarmer op gas wordt het onderhoud om de 2 jaar uitgevoerd door de Schaarbeekse Haard en verrekend in de jaarlijkse lastenafrekening van de huurder.

Mechanische ventilatie

Voor woningen die hiermee uitgerust zijn, **worden het onderhoud van de Mechanische Ventilatie en de vervanging van de filters elk jaar door de Schaarbeekse Haard verzorgd en verrekend in de jaarlijkse lastenafrekening van de huurder.**

Condensatie

Als de woning **overbevolkt, slecht geventileerd of onvoldoende verwarmd** is, kan er **condensatie** optreden die **schimmel (zwarte vlekken) op muren, raamkozijnen, textiel, ...** veroorzaakt, wat schadelijk is voor de gezondheid van zowel de huurder als het gebouw.

Daarom:

- moet de huurder zijn **woning regelmatig luchten en ventileren**. Er wordt aangeraden om, ongeacht het weer, 's morgens en 's avonds de ramen minstens 15 minuten open te zetten om een verse luchtstroom te creëren.
- **Alle kamers** in de woning **moeten redelijk verwarmd worden** als de weersomstandigheden dit vereisen.
- **Bij beschadigingen die te wijten zijn aan condensatie kan de huurder aansprakelijk worden gesteld en zijn de herstellingen voor zijn rekening.**



4.7. Vegen van de schoorsteen

De huurder moet de schoorsteenkanalen van de verwarmingstoestellen in de ruimten die hij bewoont en gebruikt, zo vaak als nodig en ten minste één keer per jaar door een schoorsteenveger laten vegen.

De huurder moet het certificaat van de erkende schoorsteenveger kunnen voorleggen wanneer een vertegenwoordiger van de Schaarbeekse Haard daarom verzoekt.



4.8. Ongedierte

Als er ongedierte aanwezig blijkt in de gehuurde ruimten (parasieten, kakkerlakken, knaagdieren, ...) draagt de huurder de kosten voor lokale desinfectie of aankoop van producten om aan de hygiënevereisten te voldoen.

De huurder moet de **Schaarbeekse Haard verwittigen** zodat indien nodig een desinfectie van het gebouw kan worden ingepland. De huurder moet

toegang verlenen tot zijn woning voor de geplande desinfectie.

De Schaarbeekse Haard plant jaarlijkse campagnes rond bestrijding van kakkerlakken en muizen in de gemeenschappelijke ruimten van sommige van haar gebouwen. Deze campagnes vallen ten laste van de huurders en worden verrekend in de lastenafrekening.

25



4.9. Verbruik van water – gas – elektriciteit

De kosten voor water-, gas- en elektriciteitsverbruik en de kosten voor de huur van meters en eventuele verdelers voor energieverbruik die betrekking hebben op de woning en de gemeenschappelijke ruimten evenals de aflezing ervan vallen ten laste van de huurder en worden verrekend in de jaarlijkse lastenafrekening.

Bij individuele meters (verbruik niet verrekend in de lasten) **moet de huurder zelf de nodige stappen ondernemen om de meters op zijn naam te laten openen** zodra hij zijn intrek neemt in de

woning. De kosten voor de huur en het abonnement, het openen of sluiten van de meters vallen ten laste van de huurder, zelfs als de huurder zelf één van deze meters liet afsluiten of de distributie-maatschappij hiertoe is overgegaan.

De huurder is in elk geval verplicht om – met name met betrekking tot de water-, elektriciteits- en gasinstallaties – zich steeds te houden aan de geldende voorschriften en de elementaire veiligheidsregels strikt te respecteren.

5. Verzekeringen



5.1. Brandverzekering

In aanvulling op artikel 22 § 5 van het huurcontract bevestigt de Schaarbeekse Haard dat ze een verzekeringspolis van het type “integrale brand” heeft afgesloten met een clause van afstand van verhaal ten aanzien van de huurder.

De Schaarbeekse Haard kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan goederen die in de woning aanwezig zijn of door de huurder zijn opgeslagen in de kelder, zolder of garage.

De huurder moet daarom een verzekering nemen met de volgende dekking:

- **Zijn meubelen en eventueel uitgevoerde onroerende inrichting;**
- **Verhaal van burens, d.w.z. zijn burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden (andere huurders en burens);**

- **Zijn aansprakelijkheid voor de gedeelten van het gebouw die hem niet ter beschikking staan, en dit voor de volledige huurperiode.**

De verzekerde bedragen moeten een volledige vergoeding garanderen bij een schadegeval.

De Schaarbeekse Haard kan een wederzijdse afstand van verhaal eisen voor schade veroorzaakt aan de inhoud van de woning.

Op verzoek van de Schaarbeekse Haard moet de huurder een kopie van de verzekeringspolis voorleggen die hij bij een verzekeringsmaatschappij van zijn keuze heeft afgesloten. Hij zal de betaling van de premies rechtvaardigen, zonder dat deze controle voor de Schaarbeekse Haard de minste aansprakelijkheid of enige nadelige erkenning met zich meebrengt.



5.2. Familiale burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering

De ouders zijn in het bijzonder aansprakelijk voor de daden van hun kinderen en in het algemeen voor schade die aan derden wordt toegebracht. Het is daarom aangeraden om een polis familiale burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten.



5.3. Vandalismeverzekering

Bij vandalisme moet de huurder verplicht klacht indienen bij de politie. Afhankelijk van de situatie zal zowel zijn eigen verzekering als die van de Schaarbeekse Haard enkel tussenkomen op basis van een proces-verbaal. Zonder proces-verbaal zijn de kosten voor herstelling van de schade voor rekening van de huurder.

6. Niet-naleving van het Huishoudelijk Reglement



6.1. Inbreuk op het HR

Bij niet-naleving van dit Reglement en/of het huurcontract door de huurder, zijn gezinsleden of derden die hem een bezoek brengen, kan de **huurder onderworpen worden aan de hieronder vermelde maatregelen, afhankelijk van de ernst van de ten laste gelegde feiten:**

1. Mondeling tot de orde roepen

Een buurtwerker of elk ander personeelslid van de Schaarbeekse Haard dat een overtreding van dit Huishoudelijk Reglement vaststelt, kan de betrokkenen tot de orde roepen.

2. Schriftelijke verwittiging (per gewone post of aangetekend)

Bij niet-naleving van het Huishoudelijk Reglement kan de Schaarbeekse Haard ook een **verwittiging** of formele ingebrekestelling aan de huurder **sturen** om een einde te maken aan de inbreuken op dit Reglement.

3. Beëindiging van het huurcontract

Bij **ernstige of herhaalde niet-naleving** van dit Reglement kan een **gerechtelijke procedure** tegen de huurder worden gestart **die kan leiden tot de verbreking van het lopende huurcontract.**

Elke tolerantie met betrekking tot de gedeeltelijke naleving van bepaalde voorwaarden van dit Reglement kan nooit beschouwd worden als een wijziging of opheffing van deze voorwaarden.

Elke klacht met betrekking tot de toepassing van het Huishoudelijk Reglement moet verplicht schriftelijk bij de Schaarbeekse Haard worden ingediend. Er wordt aan herinnerd dat een verzoeningsprocedure kosteloos kan worden ingeleid voor de vrederechter.



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Schaarbeekse Haard (FSH)

Trooststraat 70 - 1030 Brussel
T +32 2 240 80 40
lefoyerschaerbeekois@fsh.be

Verantwoordelijke uitgever:

Myriam Boxus, voorzitter van de FSH

NL - 01/2024