



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

HUISHOUDELIJK REGLEMENT (HR)

2017



INHOUDSOPGAVE

VOORAF	5
Art. 1. TOEGANGEN TOT HET GEBOUW	6
Art. 2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW EN OMGEVING	6
▶ Verboden te roken in de gemeenschappelijke delen	6
▶ Hou het netjes	6
▶ De hal is geen speeltuin	7
▶ De hal is geen berging	7
▶ Zijn intrek nemen zonder te storen	7
▶ Liften zijn geen speelgoed	8
▶ De gemeenschappelijke lokalen zijn geen toiletten	8
▶ De liften moeten beschikbaar blijven	8
▶ Huisdieren	9
▶ Schadelijke vogels, roofdieren en knaagdieren	10
▶ De groene ruimten zijn geen lunaparken	10
▶ Arbeiders, kantonniers en conciërges	11
▶ Incidenten en technische noodgevallen	11
Art. 3. BEWONING VAN DE WONING.....	12
▶ Werkelijk en effectieve bewoning van het gehuurde goed	12
▶ Respect voor de rust van de burens	12
▶ Ruzie tussen de huurders	13
▶ Netheid en onderhoud van het gehuurde goed	13
▶ Verluchting en verwarming van de woning.....	13
▶ Meubilering en decoratie	14
▶ Huisdieren in het appartement	14
▶ Gebruik van de kelders en zolders	15
Art. 4. MAANDELIJKSE BETALING (HUUR, GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN, VERBRUIKSLASTEN).....	15
Art. 5. TECHNISCHE INSTALLATIES	18
▶ Sanitaire installaties	18

▶ Gas	19
▶ Onderhoud en herstellingen	19
▶ verwarmings- en warmwaterverdelingsinstallaties	20
▶ Elektrische installatie	21
▶ Melding van lekken en technische problemen	21
Art. 6. AFVAL EN GROF HUISVUIL	22
▶ Fietsen, kinderwagens...	22
▶ Huishoudelijk afval en ophaling van huisvuil	22
▶ Veiligheid en Hygiëne.....	23
Art. 7. TOEGANG TOT HET GEBOUW	24
Art. 8. Algemeen uitzicht van het gebouw	25
▶ Vensters en terrassen	25
▶ Zenders en antennes	25
Art. 9. GEHUURDE OF TER BESCHIKKING GESTELDE GARAGE EN PARKING.....	26
Art. 10. VERZEKERINGEN.....	27
Art. 11. NALEVING VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT	28
Art. 12. PRAKTISCHE INFORMATIE	29
▶ Bereikbaarheid van de kantoren van de Brusselse Woning	29
▶ Bezwaren en klachten	29
▶ Mededelingenborden van het gebouw	29
▶ Plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede.....	29
▶ Adviesraad van de Huurders	30
Art. 13. WIJZIGING VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT	31
Art. 14. WETTELIJKE BEPALINGEN EN SANCTIES	32

VOORAF

SAMENLEVEN

Het eerste doel van het Huishoudelijk Reglement (HR) is het samenleven te vergemakkelijken.

Samenwonen in een gebouw is immers niet altijd gemakkelijk, en kan alleen op een harmonieuze manier als eenieder de ander respecteert.

Dit wederzijds respect is gemakkelijker te bereiken wanneer iedereen zich inspant om een gemeenschappelijk kader in acht te nemen. Alle regels die hierna gedefinieerd worden, zijn dus bestemd om de harmonie te bevorderen.

Dit document moet de huurder in staat stellen om kennis te nemen van zijn rechten, maar ook van zijn plichten ten aanzien van zijn burens en de eigenaar van het gebouw.

Het tweede doel van dit document is het goed beheer van de gebouwen door de eigenaar mogelijk maken, meer bepaald door middel van de bepalingen met betrekking tot het respect voor het gebouw door de huurder (netheid, onderhoud, betrekkingen met de conciërges en de arbeiders van de Brusselse Woning, enz.)

Het Huishoudelijk Reglement (HR) maakt integraal deel uit van het Huurcontract. De huurder die een Huurcontract met de Brusselse Woning sluit, verbindt zich er dus ook toe om dit reglement na te leven.



ART. 1. TOEGANGEN TOT HET GEBOUW

Het is belangrijk om zich veilig te voelen in zijn/haar gebouw. Geen enkele huurder wil dat een kind, een bejaarde ouder of hijzelf geconfronteerd wordt met een onbekende die mogelijk slechte bedoelingen heeft. Daarom zal de huurder erop toezien dat de toegangsdeuren van het gebouw en de garages de deuren tussen de garages en de gebouwen altijd zorgvuldig gesloten worden.

De huurder is verantwoordelijk voor het doen en laten van de personen die in het gebouw toelaat. Hij moet de identiteit controleren van de personen die toegang vragen alvorens ze binnen te laten.

ART. 2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW EN OMGEVING

Niemand wordt graag geconfronteerd met sigarettenpeuken en lege alcoholflessen in zijn/haar inkomhal en niemand trapt graag in hondenpoep wanneer hij/zij de vuilnisbakken buiten zet.

Het is belangrijk om in een gebouw te leven waar men fier op kan zijn en als iedereen meewerkt, is dat mogelijk.

Daartoe is het nodig dat iedereen de gemeenschappelijke delen respecteert, d.w.z. de bordessen, trappen, liftkooien, inkomhallen, groene ruimten, gangen van de kelders en zolders, circulatiezones van de garages, wegen en lanen...

► VERBODEN TE ROKEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Behalve de vieze geur, de peuken die de hallen bevuilden en ze weinig uitnodigend maken, houdt roken in de gemeenschappelijke delen gevaar in voor brand. In overeenstemming met de tabakswet, is het streng verboden om te roken en peuken te gooien in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of in de omgeving ervan.

► HOU HET NETJES

Een nette hal is altijd aangenamer. De huurders zullen er daarom op letten om hem niet te bevuilden door er vuile tapijten uit te schudden of druipende vuilnisbakken over de grond te slepen die sporen nalaten; ze zullen hun voeten vegen wanneer hun schoenen nat of modderig zijn. Met een kleine inspanning van elk, kan iedereen genieten van een uitnodigende hal.

De huurder die de gemeenschappelijke delen vuil maakt, moet ze onmiddellijk schoonmaken. Zo niet, dan zullen de schoonmaakkosten voor zijn rekening zijn.

► DE HAL IS GEEN SPEELTUIN

Alle kinderen spelen graag, en dat is normaal. De inkomhallen zijn echter niet bedoeld voor deze spelen. Er bestaan plaatsen die daarvoor bestemd zijn, zoals speeltuinen, tuinen, parken, tijdelijke kinderopvang, enz.

Voor ieders rust is het de kinderen daarom verboden om in de gemeenschappelijke delen te spelen. Het behoort bovendien tot de verantwoordelijkheid van de ouders om erop toe te zien dat hun kinderen het gebouw en de burens respecteren.

► DE HAL IS GEEN BERGING

Niemand struikelt graag over oude dozen en niemand wilt over een kinderwagen of een fiets moeten stappen wanneer hij of zij door een gang stapt.

Omwille van ieders veiligheid en om een aangename leefomgeving te handhaven voor alle huurders, is het verboden om in de ingangen, trappen, bordessen, overlopen, gangen van kelders en parkeerplaatsen voorwerpen van welke aard ook neer te zetten (kinderwagens, fietsen, afval...). Indien zich een ongeval voordoet, stellen de huurders zich bloot aan vervolging.

► ZIJN INTREK NEMEN ZONDER TE STOREN

Wanneer een huurder zijn intrek neemt, verhuist, omvangrijke meubels koopt of wegdoet, moet dat via de buitengevels met een lift of langs de trap gebeuren, zonder de inkomdeuren, de hallen en trappenhuizen langdurig te blokkeren. In geval van schade, zal de huurder zijn verantwoordelijkheid moeten nemen.

Intrekken en verhuizen zijn **enkel** toegelaten van maandag tot zaterdag tussen 8u en 20u en zijn verboden op feestdagen, om de rust in het gebouw te bewaren.

Verhuizen gaat altijd gepaard met veel lege dozen die moeten worden weggegooid. Net Brussel haalt ze gratis op, op voorwaarde dat men ze verwittigt. De huurders zullen dus enkele dagen vóór de verhuis contact opnemen met Net Brussel op het nummer 0800/981.81, zodat hun kartonnen dozen opgehaald worden en het vuilnisbakkenlokaal niet belemmeren.

De huurder moet ook de conciërge/kantonnier of opzichter(opzichtster) van het gebouw minstens 48 uur op voorhand op de hoogte brengen van de dag waarop de verhuis, de intrek of het groot transport van meubilair zal plaatsvinden.

► LIFTEN ZIJN GEEN SPEELGOED

Kinderen kunnen het leuk vinden om met de lift te spelen, maar dat kan heel gevaarlijk zijn. Daarom verbiedt de wet het gebruik van de liften voor kinderen jonger dan 14 jaar die niet begeleid worden door een volwassene. De ouders of de persoon die toezicht houdt op de kinderen zijn als enige verantwoordelijk bij ongevallen ten gevolge van het niet naleven van deze bepaling.

► DE GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN ZIJN GEEN TOILETTEN

Het is nauwelijks te geloven, maar sommige personen vinden het normaal om hun behoefte te doen in de liften of de trappenhuisen. Dit is een onaanvaardbaar gebrek aan respect ten aanzien van de huurders, de bezoekers en de conciërge, die verplicht zijn om de reuk van deze uitwerpselen te verdragen.

Wanneer een bevuiling in de liften veroorzaakt wordt door een huurder, een lid van zijn gezin, een persoon die voor hem werkt of één van zijn bezoekers, dan moet de verantwoordelijke huurder deze onmiddellijk doen verdwijnen. Doet hij dat niet, dan zullen de schoonmaakkosten voor zijn rekening zijn.

► DE LIFTEN MOETEN BESCHIKBAAR BLIJVEN

De liften staan ter beschikking van iedereen. Bijgevolg mogen ze nooit in open stand geblokkeerd worden en moet de lift zo snel mogelijk ontruimd worden.

Voor hun eigen veiligheid zullen de huurders de maximale belasting van de lift nauwgezet naleven.

Het is streng verboden om de lift te gebruiken in geval van brand.

De huurder die een onregelmatige werking van de lift vaststelt, wordt verzocht om de maatschappij die instaat voor het onderhoud ervan onverwijld op de hoogte te brengen (het nummer is in de liftkooi vermeld).

► HUISDIEREN

Gezelschapsdieren bieden veel personen troost en maken vaak "deel uit van de familie". Soms zijn bepaalde personen er echter bang van. Daarom moet de huurder zijn hond, ongeacht of hij klein of groot is, aan de leiband houden zodra hij zijn appartement verlaat.

Dit reglement staat enkel huisdieren toe die toegelaten zijn door de gemeentelijke besluiten en/of de wetten.

De huurder wordt eraan herinnerd dat het gemeentelijk reglement voorziet dat honden (behalve de rassen die door de gemeentelijke besluiten of de wetten verboden zijn) aangeliind worden zodra ze de privéwoning verlaten. (zie uittreksel van het Politierglement hierna)

Een hond doet wat zijn baasje hem beveelt, of wat zijn baasje toelaat. Als hij zijn behoefte doet op de grasperken, dan is het baasje daarvoor verantwoordelijk. De huurder die zijn hond uitlaat, moet altijd een plastic zak bij zich hebben om de uitwerpselen van zijn hond te kunnen oprapen.

Het is de huurder natuurlijk verboden om zijn hond toe te laten zijn behoefte te doen in het gebouw, in de omgeving van de gebouwen, op de terrassen en in de parkings.

Als het dier per ongeluk zijn behoefte doet in de gemeenschappelijke lokalen, de tuinen of de binnenparken, dan moet de huurder de uitwerpselen onmiddellijk verwijderen om de andere huurders geen ongemak te bezorgen. Zo niet, zullen de kosten van de schoonmaak ten laste van verantwoordelijke huurder zijn.

Uittreksel van het

ALGEMEEN POLITIEREGLEMENT VAN DE STAD BRUSSEL EN de GEMEENTE ELSENE

De Gemeenteraad, Gelet op de nieuwe gemeentewet en meer bepaald de artikelen 119 en 135; Gelet op de wet dd. 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties; Gelet op het advies van de raad van de politiezone Brussel HOOFDSTAD Elsene van 17 juni 2014; Op voorstel van het College; BESLIST

Afdeling 3. Openbare rust en veiligheid

Art. 117. Behoudens bijzondere reglementering of aanduiding moeten dieren met alle middelen, en minstens met een korte leiband, aangeliind zijn op elke plaats in de openbare ruimte, met inbegrip van galerijen en doorgangen op privégrond, toegankelijk voor het publiek.

Art. 118. Het is verboden op de openbare ruimte:

1. om het even welk dier te laten rondzwerven. Rondzwervende dieren worden uitbesteed overeenkomstig artikel 9 van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren;

2. dieren in een geparkeerd voertuig te laten als dat een gevaar of ongemak kan opleveren voor personen of voor de dieren zelf. Deze bepaling is eveneens van toepassing in voor het publiek toegankelijke parkings;

3. agressieve dieren of dieren die personen of andere dieren kunnen bijten, bij zich te hebben als ze geen muilband dragen of als ze drager zijn van besmettelijke ziekten. Deze bepaling is ook van toepassing op voor het publiek toegankelijke plaatsen;

4. zijn hond tot de aanval of tot agressiviteit aan te hitsen of hem voorbijgangers te laten aanvallen of achtervolgen, ook al brengt dat geen enkel kwaad of schade teweeg. Deze bepaling is niet van toepassing op de politiediensten.

Art. 119. Behoudens vergunning is het africhten van een dier in de openbare ruimte verboden. Deze bepaling is niet van toepassing op de africhting van dieren door de politiediensten.

Art. 120. Het is verboden op de openbare ruimte voertuigen en andere tuigen te laten bewaken door honden, ook al zijn ze vastgebonden of zitten ze in de voertuigen.

► SCHADELIJKE VOGELS, ROOFDIEREN EN KNAAGDIEREN

Hoewel het goed bedoeld is, trekt voedsel dat buiten gezet wordt voor duiven of zwerfkatten ratten aan. Het is daarom **streng verboden** om voedsel te zetten op de terrassen, in de binnenplaatsen of groene ruimten of om brood uit het venster te gooien.

Dit zal worden beschouwd als het deponeren van huisvuil en als dusdanig bestraft worden.

De huurder die de aanwezigheid van ratten, muizen of kakkerlakken vaststelt, moet het Technisch Departement van de Brusselse Woning op de hoogte brengen.

► DE GROENE RUIMTEN ZIJN GEEN LUNAPARKEN

Sommige huurders hebben het geluk dat ze in gebouwen wonen die omringd zijn door grasperken. Deze groene ruimten zijn bestemd voor het welzijn en de ontspanning van allen.

De huurders moeten er dus voor zorgen dat de wijze waarop ze deze ruimten gebruiken de andere huurders niet stoort. Ze moeten er dus op letten om:

- geen vuur te maken, want de rook hindert de burens,
- niet te veel lawaai te maken, in het bijzonder wanneer ze radio's of versterkers gebruiken,
- de beplantingen te respecteren,
- er geen papiertjes, afval, brood, peuken of blikjes achter te laten.

De kinderen van de huurders mogen op de daartoe voorziene zones spelen, maar wel onder het toezicht van de ouders, die erop zullen toezien dat de kinderen de buurt niet storen.

► ARBEIDERS, KANTONNIERS EN CONCIËRGES

Het gebeurt soms dat huurders, omdat ze lasten betalen voor het werk van een conciërge, denken dat de conciërges, kantonniers en arbeiders hun werknemers zijn.

Dat is een vergissing: alleen de Verantwoordelijken van de Brusselse Woning mogen het onderhoudspersoneel, de arbeiders, de conciërges, kantonniers en opzichters bevelen geven.

De rol van de conciërges is erop toezien dat de gebouwen in nette staat gehouden worden, ervoor zorgen dat het Huishoudelijk Reglement wordt nageleefd, en de huurder en de Brusselse Woning melden wanneer het reglement niet toegepast wordt en door wie.

De huurder zal dus rekening houden met de opmerkingen en aanbevelingen van het onderhoudspersoneel, de conciërges, kantonniers en opzichters die gemandateerd zijn door de Brusselse Woning.

Bij onenigheid kan de huurder zich wenden tot het Technisch Departement van de Brusselse Woning, die de feiten zal analyseren en in voorkomend geval de gepaste maatregelen zal nemen om de situatie recht te zetten.

► INCIDENTEN EN TECHNISCHE NOODGEVALLEN

In geval van een ernstig incident waarbij de goede werking van één van de technische installaties aangetast wordt, moet de huurder onmiddellijk de opzichter(opzichtster), de conciërge of de kantonniers informeren, of bij gebrek daaraan de Brusselse Woning, om de schade te beperken of te verhelpen. Deze interventie zal nooit als gevolg hebben dat de huurder vrijgesteld wordt van zijn eventuele verantwoordelijkheden.

Buiten de kantooruren en de werkuren van de conciërge, kantonniers of opzichter(opzichtster) neemt de nooddienst van de maatschappij de technische urgenties voor haar rekening. Voor meer details over de uren of elke wijziging van deze dienst, verwijzen wij naar de informatie in de mededelingenborden van uw gebouw. De Brusselse Woning zal elk misbruik factureren.

ART. 3. BEWONING VAN DE WONING

► WERKELIJK EN EFFECTIEVE BEWONING VAN HET GEHUURDE GOED

Sociale woningen zijn schaars en bestemd om de huisvestingsproblemen van de armsten te verlichten. Het systeem misbruiken is onze kwetsbaarste medeburgers de hulp onthouden die ze nodig hebben. Wat volgt is dus van groot belang.

De huurder moet de woning **werkelijk** bewonen. Een sociale woning is noch een pied-à-terre noch een opportuniteit om winst te maken door onderverhuring.

Elke afwezigheid moet worden verantwoord door een document van het type "attest van ziekenhuisopname van de huurder" of dergelijke, zo niet kan dit als een ernstige inbreuk van de huurder beschouwd worden.

Aangezien de lokalen van de woningen uitsluitend voor privaat woongebruik verhuurd worden en noodzakelijkerwijze als hoofdverblijf toegekend worden aan de huurder, zal er geen ambacht, handel of dierenteelt beoefend mogen worden, behoudens voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de Brusselse Woning en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Overdracht, cessie of onderverhuring van het geheel of een deel van de woning zijn streng verboden.

Elke inbreuk op deze bepaling kan leiden tot verbreking van de huurovereenkomst voor de Vrederechter, en tot verlies van het recht op sociale huisvesting.

► RESPECT VOOR DE RUST VAN DE BUREN

Tegenover de moeilijkheden van het leven, moet iedereen over een plaats kunnen beschikken waar hij rust kan vinden, en voor velen is die plaats hun woning.

De huurder zal er dus voor zorgen dat de rust van de buren en/of andere bewoners van het gebouw niet verstoord wordt door zijn gedrag of dat van de leden van zijn gezin, de mensen die voor hem werken of zijn bezoekers.

Hij zal er dus in het bijzonder op moeten letten:

- om geen werken uit te voeren en geen meubels en voorwerpen te verplaatsen gedurende de avond en de nacht (d.w.z. tussen 22 uur en 7 uur) en op zon- en feestdagen,
- dat de kinderen die hij ten laste heeft of die onder zijn hoede zijn, niet roepen en geen lawaaierig speelgoed gebruiken,
- om het volume van radio, televisie, PC, muziekinstrumenten, enz. niet te luid te zetten.

► RUZIE TUSSEN DE HUURDERS

Het is niet de rol van de Brusselse Woning om burenruzies te beslechten. Alleen het Vredegerecht is bevoegd om als scheidsrechter op te treden bij geschillen tussen huurders.

De huurder kan een beroep doen op een professionele dienst voor bemiddeling, waarvan de gegevens bij het Sociaal Departement verkregen kunnen worden.

► NETHEID EN ONDERHOUD VAN HET GEHURDE GOED

De huurder moet zijn woning en alles wat hem door de verhuring toevertrouwd wordt, in perfecte nette en werkende staat houden.

Een afgevaardigde van de Brusselse Woning kan op elk ogenblik de staat van het appartement controleren volgens de door het huurcontract voorziene bepalingen.

Bij extreme verwaarlozing of schade mag de maatschappij een beroep doen op een technicus of een schoonmaakfirma om de woning opnieuw in een aanvaardbare staat te brengen. Dit zal natuurlijk op kosten van de huurder gebeuren.

► VERLUCHTING EN VERWARMING VAN DE WONING

Een slechte verluchting van de woning kan ernstige problemen veroorzaken: er ontstaat condensatie, die op zijn beurt schimmels produceert die schadelijk zijn voor de gezondheid van de huurder en van het gebouw.

De huurder moet zijn woning regelmatig verluchten en alle vertrekken verwarmen zodat ze droog blijven, in het bijzonder bij vochtig weer, indien verscheidene personen in hetzelfde vertrek slapen, wat zeer veel damp produceert.

Er wordt de huurder sterk aangeraden om constant een temperatuur hoger dan of gelijk aan 16°Celsius te handhaven in alle vertrekken.

De radiatorkranen zijn een belangrijk, maar kwetsbaar element, omdat ze blokkeren indien ze gedurende een bepaalde tijd niet gebruikt worden. De huurder moet ze regelmatig bedienen.

Een radiator die niet ontlucht is, verwarmt bovendien minder goed en doet het verbruik van huisbrandolie en gas stijgen. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de huurder om zijn radiatoren regelmatig te ontluchten, zelfs in geval van lediging van de volledige installatie wegens werken of om een andere reden.

► MEUBILERING EN DECORATIE

Iedereen is vrij om zijn woning in te richten. Men moet echter het feit respecteren dat de Brusselse Woning niet de financiële middelen heeft om elk appartement te vernieuwen bij het uittreden van een huurder en dat smaken verschillen.

Als de huurder het appartement met felle kleuren aankleedt, dan moet hij het bij zijn vertrek opnieuw in een neutrale staat brengen.

Het schilderen en/of behangen wordt overgelaten aan de huurder. Schilderen of behangen gebeuren op kosten van de huurder en de werken moeten netjes en behoorlijk uitgevoerd worden.

Het is verboden om geschilderde muren te behangen en om muren die behangen zijn te schilderen.

Het is verboden om de ramen te schilderen, want dat kan het mechanisme blokkeren.

Als de huurder vast tapijt of vinyl legt, dan mag hij die niet lijmen, maar moet hij die aan de vloer bevestigen met dubbelzijdige kleefband. De vloerbedekkingen zullen bij het vertrek van de huurder op zijn kosten verwijderd moeten worden en perfect in de oorspronkelijke staat hersteld worden.

Elke bevestiging in de muren zal netjes uitgevoerd worden, en op het risico van de huurder. Het is niet toegelaten om gaten te maken in de deuren, de kozijnen, de bakstenen muren van de terrassen, in de betegelingen, noch in de ramen. Dit om ze niet te beschadigen, want hun vervanging is heel duur.

De gaten zullen vóór het vertrek van de huurder opgevuld moeten worden, en dit volgens de regels van het vak.

► HUISDIEREN IN HET APPARTEMENT

Een gezelschapsdier brengt vreugde en troost en mag geen bron van hinder worden. Daarom is het toegelaten aantal dieren beperkt. Binnen het appartement wordt de aanwezigheid van maximum twee gezelschapsdieren per gezin aanvaard, op voorwaarde dat ze geen hinder veroorzaken door hun eventuele slechte geur, het lawaai dat ze veroorzaken of de hygiënische voorwaarden waarin ze worden gehouden.

Het is de huurder streng verboden om zijn hond, of een ander huisdier, zonder toezicht op het terras of balkon te laten.

Zijn hond gedurende vele uren alleen laten, hem niet regelmatig toiletteren, niet uitlaten, de kattenbak niet regelmatig verversen, zijn huisdieren slaan of erop roepen of hun agressiviteit aanmoedigen, zijn onaanvaardbaar. Op termijn kan de buurthinder die ze veroorzaken, leiden tot verbreking van de huurovereenkomst door de bevoegde Vrederechter. Als het dier een bron van hinder vormt, zal de Brusselse Woning eerst aan de huurder kunnen vragen om het weg te doen.

► GEBRUIK VAN DE KELDERS EN ZOLDERS

De kelders en zolders zijn uitsluitend bestemd voor de opslag van propere voorwerpen en als berging. Ze mogen niet als leefruimte of werkplaats dienen, zelfs niet occasioneel. Het is bovendien streng verboden om ze aan andere personen onder te verhuren; dat kan leiden tot verbreking van de huurovereenkomst.

De kelders en zolders moeten in orde blijven: er mogen geen hindernissen zijn die eventuele technische interventies verhinderen.

De veiligheid van allen kan gemakkelijk in het gedrang komen door opslag van gevaarlijke, ontvlambare, explosieve, ongezonde of hinderlijke stoffen; dat is bijgevolg streng verboden.

De kelders zijn ook niet bestemd om scooters of andere omvangrijke rollende voorwerpen te herbergen.

De Brusselse Woning is niet verantwoordelijk voor schade en diefstal aan de goederen die in de kelders en zolders opgeslagen zijn.

Er wordt de huurder dan ook aangeraden om de inhoud van zijn kelder en/of zolder te laten verzekeren. In geval van inbraak zal de Brusselse Woning enkel kunnen overwegen om de plaatsen te laten herstellen indien een P.V. van de politie naar haar Technisch Departement gestuurd wordt.

ART. 4. MAANDELIJKSE BETALING (HUUR, GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN, VERBRUIKSLASTEN)

Net als bij privévastgoed moet de sociale huurder elke maand huur en lasten betalen. Het **Huurcontract** preciseert dat de huur en het bedrag van de lasten **vóór de 10e van elke maand betaald moeten worden**, door overschrijving of storting op de bankrekening. De Brusselse Woning stuurt de huurder echter elke maand een huurafrekening, die het voor de maand verschuldigde bedrag en de andere verschuldigde bedragen vermeldt (bv. herstellingen ten laste van de huurder, betalingsplannen, gespreide betaling van de huurwaarborg, enz.). Het strookje van de overschrijving of storting zal als betalingsbewijs dienen en moet door de huurder bewaard worden.

In geval van laattijdige betaling, wordt de volgende procedure toegepast:

- herinnering per gewone brief die een termijn van 10 dagen toekent,
- Ingebrekestelling met een termijn van 10 dagen,
- ingebrekestelling door gerechtsdeurwaarder,
- verschijning voor de rechtbank.

BEREKENING VAN DE HUUR

Volgens een complexe reglementering wordt de huur elk jaar aangepast in functie van bepaalde criteria, o.a. de gezinssamenstelling, de specifieke kenmerken van het gezin en het inkomen van elk lid van het gezin. Deze berekening wordt uitgevoerd op basis van de bewijsstukken die de huurder één keer per jaar moet verstrekken, op schriftelijk verzoek van de Brusselse Woning.

De huurder moet de gevraagde stukken binnen de voorziene termijnen bezorgen. Zo niet, stelt hij zich, in overeenstemming met de geldende reglementering van het gewest, bloot aan toepassing van de normale huurwaarde (NHW) van de woning (bedrag dat overeenkomt met de private huurwoningmarkt).

Bovendien worden de volgende boetes toegepast:

- Indiening van de documenten in januari: 25 €
- Indiening van de documenten in februari: 75 €
- Indiening van de documenten in maart: 150 €
- Indiening van de documenten in april of later: NHW toegepast op januari, februari, maart en tot de 1e maand die volgt op de indiening van de documenten

Indien zijn inkomsten met meer dan 20% dalen, er een wijziging is in de gezinssamenstelling of bij een pensionering, kan de huurder een wijziging van zijn huurprijs vragen volgens de vormen en termijnen die door de gewestelijke reglementering voorzien zijn.

In ieder geval moet de huurder bij een wijziging van zijn gezinssituatie spontaan en onmiddellijk de Brusselse Woning verwittigen.

SAMENWONING

Wanneer een woning gehuurd wordt, wordt aan de huurder een woning verhuurd die afgestemd is op de gezinssamenstelling. Aangezien de woningen schaars zijn, besteedt de maatschappij een bijzondere aandacht aan het beheer van de nieuwe personen die in de woning zouden komen.

Zo dient elke samenwoning (= extra bewoner in de woning) vooraf goedgekeurd te worden door de Brusselse Woning. Bijvoorbeeld: het feit dat men zijn kinderen of ouders zonder voorafgaande toelating in huis neemt, na een woning voor een alleenstaande te hebben verkregen, geeft geen recht op een snellere verhuis naar een grotere woning (mutatie)

Aangezien de huur berekend wordt op basis van de inkomsten van de huurders en de leden van hun gezin, spreekt het vanzelf dat het niet-aangeven van een bewoner in de woning en/of zijn inkomsten gelijkstaat aan fraude, wat de ondertekenaar(s) van de huurovereenkomst blootstelt aan financiële sancties met terugwerkende kracht en aan de verbreking van de huurovereenkomst voor de bevoegde Vrederechter.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN VERBRUIKSLASTEN

Naast uw huur moet u bijdragen en huurlasten betalen voor:

- uw verbruiken (water, gas, elektriciteit...)
- de gemeenschappelijke delen van uw gebouw

De gemeenschappelijke lasten zijn uitgaven die de maatschappij voor rekening van huurders gedaan heeft (onderhoud en herstelling van de liften, onderhoud en schoonmaak van het gebouw, ophaling van huisvuil, enz.)

De bijdragen en de huurlasten worden tegelijk met de huur betaald krachtens artikel 16 van het huurcontract.

Daarom zal er elke maand een provisie voor de lasten gefactureerd worden aan de huurder. De jaarlijkse regularisatie zal door de Brusselse Woning gemaakt worden op basis van de bewijsstukken. Als de provisie voor lasten hoger is dan de werkelijke uitgaven, zal het overschot hem op zijn verzoek terugbetaald worden of afgetrokken worden van de nog te vervallen bedragen. Als ze lager is, dan zal hij het verschil moeten betalen op basis van de verrekening die hem zal worden toegestuurd, en zijn nieuwe maandelijkse provisie voor de lasten zal voor het volgende jaar gewijzigd worden.

ART. 5. TECHNISCHE INSTALLATIES

► SANITAIRE INSTALLATIES

De toestellen die in de woningen geïnstalleerd zijn, worden altijd in goed werkende staat ter beschikking gesteld. Voordat de huurder in de woning trekt, wordt er samen met hem een plaatsbeschrijving opgesteld, tijdens dewelke hij elk eventueel defect moet melden.

De geïnstalleerde toestellen mogen niet door de huurder gewijzigd worden, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Brusselse Woning.

In het algemeen is het verboden om zuur te gebruiken voor het onderhoud van de toestellen, de sanitaire installaties en de leidingen.

Het is verboden om olie, vet of andere producten of voorwerpen die een verstopping zouden kunnen veroorzaken af te voeren via de afvoerbuizen, de sterfputten of de wc (inclusief in de kelders of garages). Deze stoffen moeten worden weggevoerd naar de stortplaats van Net Brussel of naar de Proxy-Chimik punten, waarvan de adressen en openingsuren op de website van Net Brussel vermeld zijn.

De Brusselse Woning staat in voor het periodiek onderhoud van de verticale afvoerleidingen voor afvalwater en van de inspectieputten of sterfputten. De normale vetafzetting wordt op kosten van de huurders van het gebouw verwijderd.

Elke verstopping in de afvoerbuizen voor afvalwater zal door de Brusselse Woning verholpen worden, en de kosten van deze werken zullen worden doorgerekend aan de verantwoordelijke huurder, of aan de betrokken groep huurders indien er geen verantwoordelijke kan worden gevonden. Behoudens hoogdringendheid, mag de huurder geen ontstoppingswerken aan de verticale leidingen uitvoeren.

De toevoerleidingen van de sanitaire toestellen, zowel voor warm water als voor koud water, worden voorzien van afsluitkranen om ze eventueel af te zonderen. De bewoners van de woningen zullen de kranen in goed werkende staat houden door ze minstens één keer per maand te bedienen.

Bij een langdurige afwezigheid moet de huurder vóór zijn vertrek de kranen van zijn water- en gasmeter sluiten, om lekken te voorkomen terwijl de woning onbewoond is. Zo niet, zal de huurder aansprakelijk gesteld worden, in het bijzonder indien de verzekeringsmaatschappij weigert om het risico te dekken wegens een gebrek aan vooruitziendheid van de huurder.

Voor de woningen die aangesloten zijn op een septische put, moet er jaarlijks een lediging door een gespecialiseerde firma voorzien worden. Er zal systematisch een kopie van het attest van lediging geleverd worden op eenvoudig verzoek van de Brusselse Woning en in elk geval bij de opstelling van de plaatsbeschrijving bij uittrede.

► GAS

De meeste woningen zijn aangesloten op de gasvoorziening.

Elk leveringspunt is afgesloten met een goedgekeurde hermetische afsluitkraan.

De installatie mag niet op enige manier gewijzigd worden zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de Brusselse Woning.

De Brusselse Woning wijst elke aansprakelijkheid af in geval van wijzigingen die aan de installatie worden uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke toelating.

Bij het vertrek moet deze installatie in haar oorspronkelijke staat hersteld worden, in overeenstemming met de plaatsbeschrijving bij intrede.

De gasinstallatie moet worden gebruikt in overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering.

Het is streng verboden om gasflessen of petroleumkachels te gebruiken.

► ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn woning en de kleine herstellingen.

Hij zal echter geen werken in de woning mogen uitvoeren zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Brusselse Woning.

In overeenstemming met artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, zijn alle herstellingen en onderhoudsuitgaven ten laste van de huurder.

Voor herstellingen en onderhoud ten laste van de huurder moet er onmiddellijk ingegrepen worden zoals een "goede huisvader" betaamt. De huurder moet dus:

- de woning en zijn bijhorende delen zorgvuldig schoonmaken, en meer bepaald de vloeren, de sanitaire lokalen en de binnenbeglazingen,
- elke week de sterfputten en ventilatieroosters, de wc, het bad, de waterverwarmer en de waterkranen schoonmaken, eventueel het verwarmingstoestel, de hoge en lage ventilatieroosters in de badkamers, het lokaal van de verwarmingsketel,
- de wc's onderhouden (ontkalken, ontstoppen, vervangen van de vlotters van de waterspoeling), de deur- en vensterscharnieren oliën en ze vervangen wanneer ze breken, gebroken schakelaars en versleten kraandichtingen vervangen,
- de waterleidingen beschermen tegen vorst, verstoppingen vermijden,
- de schoorstenen elk jaar laten vegen voor de huurders van huizen,
- de geldigheidsdatum van de aansluitslang op het gasfornuis controleren en te gelegener tijd laten vervangen door een erkende loodgieter,
- om de vier maanden het filter van de dampkap vervangen (door dat regelmatig te vervangen neemt het risico op brand af),

- alle elektrische toestellen afkoppelen en de gastoestellen sluiten wanneer hij op vakantie vertrekt of langdurig afwezig is,
- de verseluchtaanvoeren (badkamer, wasplaats, enz.) niet verstoppen op de plaatsen waar verbrandingstoestellen (waterverwarmer en gasketel) geïnstalleerd zijn
- de verluchtingsmonden van de ramen niet afdichten,
- de onderkant van de deuren van badkamers niet afdichten en de verluchtingsroosters en de ventilatiemonden in deze lokalen niet dichtstoppen,
- bomen, planten, stadsmeubilair (banken, speeltuinen, aankondigingsborden...) en bloemen respecteren,
- de tuintjes en tuinen die deel uitmaken van het gehuurde goed onderhouden en de hagen snoeien; de hoogte ervan is beperkt tot maximum 1,20m. Voor sommige woningen wordt het onderhoud van de terreinen aan de gevel echter verzorgd door de Maatschappij, mits de huurder een bijdrage betaalt.

De Brusselse Woning zal het verhuurde goed onderhouden zodanig dat het overeenstemt met zijn huurbestemming en zal de kosten betalen die voortvloeien uit grote herstellingen zoals die met betrekking tot:

- daken, goten,
- muren, schoorstenen, gevels,
- leidingen en riolen,
- liften,
- stookplaatsen enz.

Elk technisch probleem moet **onmiddellijk** aan het Technisch Departement van de Brusselse Woning gemeld worden, in overeenstemming met de modaliteiten van de huurovereenkomst (artikel 7: Verplichting tot onderhoud en herstelling).

De herstellingen zijn voor rekening van de Brusselse Woning of de huurder volgens de reglementering en de gebruiken ter zake.

Als de interventie ten laste van de Brusselse Woning is, zal dit werk behandeld worden volgens zijn dringendheid en de beschikbaarheden van de regie van het Technisch Departement of door een onderaannemer. De Brusselse Woning zet een systeem op voor de opvolging van de technische interventies, dat een voorrangsgraad omvat, en bevestigt de ontvangst van de interventievraag van de huurder.

► VERWARMINGS- EN WARMWATERVERDELINGSINSTALLATIES

Het onderhoud van de verwarmingsinstallatie wordt uitsluitend beheerd door de door de Brusselse Woning aangeduide onderneming.

De toegang tot de woning zal toegestaan moeten worden aan de Afgevaardigde van de firma die moet overgaan tot:

- het onderhoud en/of de herstelling van de ketel wanneer de woningen ermee uitgerust zijn,
- het opnemen van de calorimeters met verdamping en de warm- en koudwatermeters in de woningen die ermee uitgerust zijn.

Aangezien elk bezoek aangekondigd wordt aan de huurder, zal elke bijkomende verplaatsing van de afgevaardigde van de firma in kwestie gefactureerd worden aan elke huurder die afwezig is of die geen toegang heeft verleend.

Om veiligheidsredenen moet de huurder erop letten om de doorgang niet te belemmeren en om niets op te slaan op minder dan 1m van de stookplaats, zelfs als ze individueel is.

► ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Voor zijn eigen veiligheid, en die van zijn burens, mag de huurder elektrische installaties in geval wijzigen, meer bepaald:

- door zekeringen met een grotere stroomsterkte te plaatsen dan degene die gebruikt mogen worden op een kring die berekend is in functie van de doorsnede van de draden,
- door doorgebrande zekeringen te "overbruggen",
- door elektriciteit van de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor privégebruik,
- door stopcontacten te plaatsen in de kelders of door de elektrische voeding van de lamp te gebruiken om een toestel aan te sluiten.

De Brusselse Woning wijst elke aansprakelijkheid af in geval van een installatie of een wijziging aan de installatie die wordt uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke toelating.

► MELDING VAN LEKKEN EN TECHNISCHE PROBLEMEN

Voor zijn veiligheid en die van zijn burens en om onnodige kosten te vermijden, moet de huurder onmiddellijk het Technisch Departement op de hoogte brengen van elk technisch probleem (bv. waterlek, deur van het gebouw die niet goed sluit...) dat zich in de woning of het gebouw voordoet.

Hij zal de afgevaardigde van de Brusselse Woning of de beroepstakken die belast zijn met de herstellingen moeten toelaten in zijn woning.

Zo niet zal hij aansprakelijk gesteld kunnen worden en zullen de kosten van de herstelling aan hem gefactureerd worden. Dat zal ook gelden voor elke extra verplaatsing die noodzakelijk zou zijn indien de huurder afwezig is of de toegang tot zijn woning weigert.

ART. 6. AFVAL EN GROF HUISVUIL

► FIETSEN, KINDERWAGENS...

Teneinde het gebruik van niet-vervuilende transportwijzen te bevorderen en te vergemakkelijken, en om te vermijden dat er te weinig plaats is in de gemeenschappelijke lokalen en de appartementen, wijst de maatschappij, waar mogelijk, één of meer lokalen toe aan fietsen en kinderwagens.

Deze lokalen zijn **uitsluitend** bestemd voor fietsen en kinderwagens en mogen niet voor enig ander doel gebruikt worden.

Behalve rolstoelen voor mindervaliden, voor dewelke de huurder een schriftelijke toelating mag vragen, mag er geen enkel motorvoertuig of voorwerp in dit lokaal opgeslagen worden. De Brusselse Woning behoudt zich het recht voor om alle omvangrijke voorwerpen te laten wegvoeren. Het fietsenlokaal is uitsluitend bestemd om te parkeren, en niet voor herstellingen en onderhoud.

Deze lokalen moeten permanent op slot blijven. De sleutel van dit lokaal wordt overgemaakt aan de huurder die dat aan de conciërge vraagt en moet worden teruggegeven bij de plaatsbeschrijving bij uittrede.

Kinderwagens en fietsen er worden onder de verantwoordelijkheid van de huurder afgezet. De Brusselse Woning is niet aansprakelijk voor diefstal en beschadigingen die in dat lokaal zouden plaatsvinden.

► HUISHOUDELIJK AFVAL EN OPHALING VAN HUISVUIL

Voor het comfort van allen en om de leefruimte aangenaam en gezellig te houden, is het streng verboden om de vuilzakken op de terrassen van de woningen of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (bordessen, meterlokalen, gangen van de kelders, ingang van het gebouw, tuinen, grasperken, parkings) te zetten.

De Brusselse Woning zal huishoudelijk afval en huisvuil die in het gebouw werden achtergelaten laten wegvoeren en behoudt zich het recht voor om de kosten van ophaling en reiniging aan de betrokkene te factureren.

De huurder die zich wilt ontdoen van omvangrijke voorwerpen (matrassen, zetels, meubels, koelkasten, enz.) moet contact opnemen met de dienst Speciale Ophalingen van Net Brussel (gratis groen nummer: 0800/981.81). Deze ophaling is beperkt tot 3 m³ per jaar en is beperkt: Het volstaat om een afspraak te maken.

Sinds 1 januari 2010 moeten de Brusselaars zich aan de gewestelijke verplichtingen met betrekking tot het sorteren van afval houden.

1. Sites met vuilniscontainers:

- De huurder moet zijn vuilnisbakken in de eerste beschikbare container deponeren. Gele containers: papier en karton, niet verpakt
- Blauwe containers: (propere) plastic flessen, niet verpakt
- Grijs containers: het overige afval (huishoudelijk afval, yoghurtpotjes, luiers, enz.) **in een gesloten zak**

2. Sites zonder containers:

- Wanneer er geen containers zijn, worden de vuilnisbakken op straat gezet. Voor ieders welzijn en om de wet na te leven, moet de huurder:
 - Zijn afval sorteren
 - Het verpakken **in de reglementaire witte, gele en blauwe zakken die in de handel verkocht worden**. Hij moet de **gesloten** zakken op de voorgeschreven plaatsen deponeren op de door de gemeente bepaalde dagen en uren of op eender welke andere specifieke plaats in functie van de aard van het afval, zoals containerparken.

In ieder geval zal de huurder zich moeten houden aan de aanwijzingen die hem gegeven worden door de conciërge, de kantonniers of de opzichter(opzichtster) van zijn gebouw of door de afgevaardigde van de Brusselse Woning voor alles wat het deponeren van de vuilnisbakken betreft.

► VEILIGHEID EN HYGIËNE

Voor de veiligheid van allen is het streng verboden om in het gebouw (inclusief in de kelders, zolders en garages) gevaarlijke, ontvlambare, ontplofbare, ongezonde of hinderlijke stoffen op te slaan.

De huurder mag in de kelders geen enkele stof of voedingsmiddel opslaan dat zou kunnen ontbinden.

De huurder mag geen hout zagen, splijten of breken in het gebouw.

ART. 7. TOEGANG TOT HET GEBOUW

In het appartement moeten bepaalde werken soms door de eigenaar uitgevoerd worden. Daarom zal de huurder op eenvoudig verzoek toegang moeten verlenen aan de afgevaardigden van de Brusselse Woning of aan de bedrijven aan wie hij dienstprestaties vraagt (onderhoud, opnemings van de meterstanden of andere technische interventies). De huurder zal er in het bijzonder op letten dat hij in zijn gebouw of in zijn woning geen personen met slechte bedoelingen binnen laat die zich zouden voordoen als technici van de maatschappij.

De huurder zal op de hoogte gebracht worden van de dagen en uren waarop de door de Brusselse Woning gemandateerde personen zullen langskomen, ofwel door middel van een bericht aan de ingang van het gebouw, ofwel via een persoonlijke brief, ofwel door de conciërge of nog per telefoon.

Indien de huurder afwezig is bij een aangekondigd bezoek, dan wordt hij verzocht om de sleutel van zijn woning te bezorgen aan een persoon naar keuze, waarvan de naam en het adres gekend moeten zijn bij de Brusselse Woning, zodat zij toegang kan krijgen tot de woning.

In het kader van een technische interventie die aan de betrokken huurder gecommuniceerd werd en niet heeft kunnen plaatsvinden ten gevolge van de afwezigheid van de huurder of een weigering om toegang te verschaffen tot de woning, behoudt de Brusselse Woning zich het recht voor om verplaatsingskosten te factureren aan de betrokken huurder.

De huurder moet, zonder enige vergoeding, de nadelen dulden die voortvloeien uit herstellings-, verbeterings- of inrichtingswerken, al dan niet dringend, waartoe de Brusselse Woning beslist, zelfs als deze werken meer dan veertig dagen duren.

Het gebeurt overigens dat sommige huurders hun woning niet correct onderhouden: de eigenaar heeft het recht om dat te controleren door een bezoek te brengen aan de huurder, indien nodig door een beroep te doen op de bevoegde autoriteiten.

Bij een incident dat schade kan veroorzaken in het gebouw en in gevallen van overmacht, zal een afgevaardigde van de Brusselse Woning die vergezeld is van een politieagent en een slotenmaker zich toegang mogen verschaffen tot een woning die ontoegankelijk is wegens de afwezigheid van een huurder of om welke andere reden ook.

ART. 8. ALGEMEEN UITZICHT VAN HET GEBOUW

► VENSTERS EN TERRASSEN

Om ervoor te zorgen dat de gebouwen een verzorgd en uniform uitzicht hebben, vraagt de Brusselse Woning aan zijn huurders om aandacht te besteden aan de wijze waarop ze hun vensters en terrassen versieren. De vensters mogen worden verduisterd met gordijnen, maar zonweringsstores of opvouwbare zonneschermen zullen worden vermeden. De vensters mogen ook niet verborgen worden door meubels; ze zullen worden schoongemaakt met de juiste producten. Als de ruiten gebroken zijn, zal de huurder ze onmiddellijk laten vervangen. Het is niet toegelaten om reclame of andere posters op te hangen aan de vensters.

Voor woningen die over een terras beschikken, mag de was natuurlijk buiten te drogen gehangen worden, maar wel op een stand droogrek dat niet hoger is dan de balustrade van het terras, dit om te vermijden dat de was zichtbaar is voor de burens of voorbijgangers. Op het terras mogen ook tuin- of bergmeubels geplaatst worden, maar op voorwaarde dat ze niet boven de balustrade ervan uitkomen. Tot slot gebeurt het dat de huurders afval, grof huisvuil, gebroken meubels, rotte voedingsmiddelen opslaan op hun balkon: dat is zeer onaangenaam om te zien en zeer hinderlijk voor de burens. Daarom zal de huurder al deze voorwerpen zo snel mogelijk wegvoeren naar de daartoe voorziene plaatsen. Het terras moet natuurlijk onderhouden worden door de huurder, die zal opletten dat er geen water op het venster of het terras van zijn onderbuur stroomt.

In de gelijkvloerse woningen die voorzien zijn van open terrassen (zonder balustrade) zijn alle inrichtingswerken (opslag van bergmeubels, omheiningen, panelen, traliewerk, enz.) verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van de Brusselse Woning.

► ZENDERS EN ANTENNES

Iedereen beschikt graag over een ruim aanbod televisiekanalen om uit te kunnen kiezen. Soms is het daarvoor nodig om een parabolantenne te installeren. Men ziet er veel in het Brussels Gewest en ze maken de gevels lelijk; daarom preciseert het gemeentelijk reglement dat:

- de antenne niet zichtbaar mag zijn vanaf de ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek,
- de plaatsing geen abnormale buurthinder mag veroorzaken,
- De plaatsing het bouwwerk (ramen, muren, balustrades...) niet mag beschadigen.

De Brusselse Woning aanvaardt staande antennes, met een maximale hoogte van 60 cm. De huurder die deze regels niet naleeft, zou verplicht kunnen worden om zijn installatie onmiddellijk te verwijderen.

ART. 9. GEHUURDE OF TER BESCHIKKING GESTELDE GARAGE EN PARKING

In sommige wooncomplexen kan de Brusselse Woning een garage of parkeerplaats verhuren. Er zal dan een huurovereenkomst gesloten worden tussen de huurder en de Brusselse Woning, en daarin zal meer bepaald uitdrukkelijk de nummerplaat van het voertuig vermeld staan. Enkel de huurders van deze plaatsen zullen de sleutels krijgen die er toegang toe geven, ze zullen in geen geval aan een andere persoon gegeven mogen worden (behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van de Brusselse Woning). **Het is streng verboden om de garages en parkeerplaatsen onder te verhuren.**

Het is bekend dat er in de garages soms allerlei handeltjes plaatsvinden, dat is onaanvaardbaar. Zo zal elke auto die in een garage of op een parkeerplaats staat ingeschreven en rijklaar moeten zijn. Andere voorwerpen of voertuigen zijn verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van de Brusselse Woning. Deze zal elk voertuig dat zonder toelating in de garages of parkings geparkeerd zou staan en elk hinderlijk voertuig laten wegvoeren op de kosten en risico's van de huurder.

Er zal dus op geen enkele wijze een schadevergoeding geëist kunnen worden van de Brusselse Woning in geval van schade, diefstal of dergelijke.

De parkeerplaatsen moeten met zo weinig mogelijk hinder voor de andere huurders gebruikt worden, en meer bepaald tussen 22 uur en 7 uur.

Het is niet toegelaten om brandstof of andere ontvlambare producten op te slaan. Het is verboden om banden op te slaan.

Het is verboden om in de berijdbare ingang en op de manoeuvreerzones te parkeren, dit om de verplaatsingen niet te belemmeren, meer bepaald van de hulpdiensten.

In het algemeen zijn het onderhoud van de voertuigen (met inbegrip van het wassen) en andere mechanische werken niet toegelaten in de garages en parkings. Het is verboden om olie of andere stoffen in de riolen te lozen. De huurder moet ze bij het containerpark in de daartoe voorziene container deponeren.

In de garages mogen geen stopcontacten geplaatst worden. De elektrische voeding van de lamp van de individuele boxen lag niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan verlichting van het lokaal.

ART. 10. VERZEKERINGEN

Rampen gebeuren jammer genoeg en dan kan de huurder alles kwijt zijn. Ook kan een foute handeling van een huurder gevolgen hebben voor de naburige woningen (bv.: brand door een achtergelaten brandende sigaret, door een vergeten pot op het fornuis...).

Daarom bestaan er verzekeringen: de huurder is verplicht om een brandverzekering te nemen (preciseren of er bij de woning een kelder, een zolder, een garage hoort, want de inhoud ervan moet ook verzekerd worden; ook preciseren dat de verhuurder een **verzekering afstand van verhaal** afgesloten heeft).

De huurder, ongeacht of hij kinderen heeft, wordt dringend aangeraden om een familiale B.A. verzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Naast wat in het Huurcontract gepreciseerd wordt (artikel 22), zal de huurder een verzekering moeten afsluiten die de inhoud van het gehuurde goed zal dekken (het meubilair, met inbegrip van behang, tapijt, glasbreuk...), alsook zijn huurdersaansprakelijkheid voor de eventuele schade die de burens treft.

Op eenvoudig verzoek van de Brusselse Woning zal de huurder een kopie van zijn verzekeringscontract en het bewijs van betaling van de premies moeten leveren.

ART. 11. NALEVING VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT

Het Huishoudelijk Reglement is ook bestemd om alle huurders te herinneren aan de leefregels in een appartementsgebouw of in een huis om een serene omgeving en een gebouw in goede staat te waarborgen. Deze tekst maakt integraal deel uit van het Huurcontract.

Elke tolerantie ten aanzien van de voorwaarden die in dit reglement opgesomd worden, ongeacht de frequentie en de duur ervan, mag nooit beschouwd worden als een wijziging of intrekking van deze voorwaarden.

Enkel de beheersinstanties van de Brusselse Woning zijn bevoegd om in te schatten of er bij een inbreuk een beroep gedaan moet worden op dit H.R. Uitgezonderd regels van openbare orde, worden die ook toegepast voor verklikking aan het Gerecht of het indienen van een klacht, met of zonder burgerlijke partijstelling.

ART. 12. PRAKTISCHE INFORMATIE

► BEREIKBAARHEID VAN DE KANTOREN VAN DE BRUSSELSE WONING

Kardinaal Mercierlaan 37 - 1000 Brussel.

► BEZWAREN EN KLACHTEN

De huurders moeten hun eventuele **bezwaren** per eenvoudige brief aan de Brusselse Woning richten. De brief vermeldt de referenties van de woning die de huurder bewoont en de omschrijving van zijn bezwaren.

In het kader van art. 76 van de Huisvestingscode hebben de huurders bovendien de mogelijkheid om per aangetekende brief een **klacht** in te dienen bij de Brusselse Woning; deze klacht wordt verplicht voor advies voorgelegd aan de sociaal afgevaardigde die bij de Brusselse Woning aangeduid is door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Op basis van dat advies neemt de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning binnen de drie maanden na de klacht een beslissing.

Indien de beslissing van de Raad van Bestuur de huurder geen voldoening geeft, dan kan deze een beroep instellen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De procedure voor klachten en beroepen wordt geregeld door artikel 76 van de Huisvestingscode.

► MEDEDELINGENBORDEN VAN HET GEBOUW

In de gebouwen van de Brusselse Woning zijn mededelingenborden geïnstalleerd; sommige gebouwen zijn zelfs uitgerust met een Intratone-systeem. De huurder wordt verzocht om deze mededelingenborden te raadplegen.

► PLAATSBSCHRIJVING BIJ INTREDE EN BIJ UITTREDE

Indien de huurder om ongerechtvaardigde redenen afwezig zou zijn bij de plaatsbeschrijving bij intrede of bij uittrede, dan zal de Brusselse Woning hem o.a. de verplaatsingskosten van de afgevaardigde van de Brusselse Woning aanrekenen.

Bij de datum van inwerkingtreding van dit Huishoudelijk Reglement wordt het forfait vastgesteld op 15 Euro, ongeacht de site. Dit bedrag wordt periodiek herzien.

De plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld 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 geen contact opneemt met de Maatschappij om een datum voor de plaatsbeschrijving overeen te komen, dan wordt deze datum door de Maatschappij bepaald. Indien zij niet op de hoogte zou zijn van zijn nieuw adres, dan zal de briefwisseling verzonden worden naar de woning die hij verlaten heeft.

Na de opzeggingsperiode kan er een bewoningsvergoeding geëist worden zolang de sleutels niet tegen ontvangstbewijs teruggegeven werden aan de Maatschappij.

De Brusselse Woning is niet verantwoordelijk voor het niet-overmaken van de vereffeningverrekening indien de uittredende huurder nalaat om zijn nieuw adres en zijn rekeningnummer mee te delen.

► ADVIESRAAD VAN DE HUURDERS

De Brusselse Huisvestingscode voorziet het volgende:

- Art. 82. *In elke OVM, wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.*
- Art. 83. (uittreksel) *Elke Adviesraad van de Huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de vier jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.*
- Art. 84. (uittreksel) *De Adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering, brengt de Adviesraad van de Huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan, georganiseerd worden per woongeheel. Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel.*

ART. 13. WIJZIGING VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT

De huurder verbindt zich ertoe om zich te onderwerpen aan de wijzigingen aan dit H.R. die door de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning beslist zouden worden.

De desbetreffende wijzigingen worden per gewone brief meegedeeld. Het H.R. kan bovendien tijdens de gebruikelijke openingsuren geraadpleegd worden op de zetel van de Brusselse Woning. Het is bovendien beschikbaar op de website van de Brusselse Woning (*www.brusselwoning.be*).

ART. 14. WETTELIJKE BEPALINGEN EN SANCTIES

De bewoning van een woning die toegewezen is aan een geregistreeerde huurder van de Openbare Vastgoedmaatschappij: (O.V.M.) BRUSSELSE WONING c.v.b.a. is onderworpen aan de **naleving van regels** van openbare orde (die voor iedereen van toepassing zijn):

- ▶ van het Burgerlijk Wetboek (B.W.) voor wat betreft de verhuring van een gebouw via een huurovereenkomst voor een hoofdverblijf, en meer bepaald:
 - artikel 1728 van het B.W. dat de huurder enerzijds de verplichting oplegt om het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, en anderzijds om de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen;
 - artikel 1732 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad;
 - artikel 1733 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan;
 - artikel 1735 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.
- ▶ van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van contracten, en meer bepaald:
 - artikel 1134 van het B.W. dat het volgende bepaalt: *Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan, tot wet. Zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend. Zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht.*
 - artikel 1135 van het B.W. dat het volgende bepaalt: *Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend.*
- ▶ van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (en zijn latere wijzigingen) (hierna afgekort "B.B.H.R. van 26.09.1996");
- ▶ van het type-huurcontract dat door de partijen ondertekend wordt, waarvan het model, naargelang het geval, opgenomen is in bijlage 3, 5 of 6 van het voornoemde B.B.H.R. van 26.09.1996, dat de strikte naleving van dit H.R. oplegt.

Dit Huishoudelijk Reglement (H.R.) werd door de Adviesraad van de Huurders goedgekeurd op 13 januari 2017.

Dit Huishoudelijk Reglement (H.R.) werd door de Raad van Bestuur van de Brusselse Woning goedgekeurd op zijn zitting van 23 februari 2017.

Punt 1.

Dit H.R. treedt in werking op 1 maart 2017. Het annuleert en vervangt elk H.R. dat vroeger van kracht was. Dit H.R. is van toepassing voor alle huurders van de woningen die door de Brusselse Woning te huur gesteld worden en voor alle personen die deel uitmaken van zijn gezin, die hem bezoeken, die hij ontvangt of die hij ten laste heeft.

Dit H.R. bepaalt de praktische bewoningsvoorwaarden die niet uitdrukkelijk gedetailleerd, voorzien of gedefinieerd worden in het Huurcontract. Het maakt er **integraal deel** van uit. **De huurder moet zich er dus aan houden.**

Punt 2.

Onverminderd de bepalingen voorzien in punt 3 hierna, is de Brusselse Woning in principe niet bevoegd om als scheidsrechter op te treden in geschillen tussen huurders. Deze arbitrage valt uitsluitend onder de bevoegdheid van het Vredegerecht en de bestaande diensten voor bemiddeling.

Punt 3.

In geval van niet-naleving van dit H.R. en/of het Huurcontract door de huurder, de leden van zijn gezin of de derden die hen een bezoek zouden brengen, stelt de huurder zich, naargelang de ernst van de feiten die hem ten laste gelegd worden, bloot aan de hieronder vermelde acties.

Het staat de Brusselse Woning vrij om, **naargelang de ernst en de dringendheid**, te opteren voor de actie die hij geschikt zal achten voor de situatie:

1. **Zuiver financiële actie (facturatie van de kosten van de schoonmaak of de herstelling)** : er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat, indien er vastgesteld wordt dat de verplichtingen inzake onderhoud en/of herstelling in de ingangen, trappen, bordessen en andere gemeenschappelijke ruimten van de huurders van de woningen niet nagekomen worden, de Brusselse Woning op eigen initiatief of op verzoek zal ingrijpen om dat te verhelpen. De kosten die voortvloeien uit die interventie zullen ten laste zijn van de verantwoordelijke huurder(s) indien hij(zij) geïdentificeerd wordt(worden) (in overeenstemming met de artikelen 28 & 29 §1 van het B.B.H.R. van 26-09-96).
2. **Schriftelijke waarschuwing die aan de huurder wordt bezorgd door de verhuurder of eender welke persoon die behoorlijk gemandateerd is om deze taak uit te voeren, met of zonder voorafgaand onderhoud met de Directie van de Brusselse Woning, die een ingebrekestelling vormt om in voorkomend geval de geleden schade op zijn kosten te herstellen.**
3. **Verbreking van de huurovereenkomst die aan de huurder gestuurd wordt en een einde stelt aan de huurovereenkomst.**
 - Elke huurder die, ondanks één of meer aangetekende ingebrekestellingen door de verhuurder of elke behoorlijk gemandateerde persoon, **herhaaldelijk**, ofwel zijn woning, de gemeenschappelijke delen of hun omgeving niet in goed

onderhouden en nette staat heeft gehouden, ofwel genotshinder heeft veroorzaakt en/of vandalisedaden heeft gepleegd, zal zich blootstellen aan verbreking van de huurovereenkomst voor de bevoegde Vrederechter. Wanneer het aantal of de ernst van de vastgestelde inbreuken zodanig geacht wordt dat de contractuele betrekkingen in het gedrang komen, zal de Brusselse Woning de huurder een laatste waarschuwing sturen. Een verbreking van de huurovereenkomst zal automatisch verstuurd worden wanneer de huurder, die deze laatste voorafgaande waarschuwing ontvangen heeft, opnieuw in gebreke blijft bij het naleven van dit H.R. en/of het Huurcontract .

- **Elke herhaalde fysieke en/of verbale agressie ten aanzien van het personeel van de Brusselse Woning zal de verzending van een verbreking van de huurovereenkomst rechtvaardigen.**
