

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE





01/01/2019
WOORD
VOORAF

ELKE HUURDER DIE ZIJN WONING BETREKT, VERBINDT ZICH ERTOE DIT REGLEMENT VAN INTERNE ORDE NA TE LEVEN.

De CVBA « BinHôme » verhuurt haar woningen in overeenstemming met de specifieke bepalingen van de sociale huisvestingssector en op voorwaarde dat dit Reglement van Interne Orde strikt wordt nageleefd.

Het R.I.O. is er om alle huurders, maar ook hun bezoekers, te herinneren aan de regels voor het wonen in een appartementengebouw om een rustige omgeving en een gebouw in goede staat te garanderen.

Alle regels die hieronder zijn gedefinieerd, zijn bedoeld om het « samenleven » op de best mogelijke manier te bevorderen.

Dit document moet de huurder in staat stellen om kennis te nemen van zijn verplichtingen tegenover zijn burens en zijn eigenaar en om het goede beheer van de gebouwen mogelijk te maken, met name door middel van de bepalingen betreffende het respect van de huurder voor het gebouw (netheid, onderhoud, relaties met alle personeelsleden van BinHôme en haar externe dienstverleners).

Dit reglement van interne orde (R.I.O.) maakt integraal deel uit van de huurovereenkomst. Het bepaalt de praktische voorwaarden voor bewoning waarin niet of onvoldoende is voorzien in de huurovereenkomst. De huurder die een huurovereenkomst met BinHôme ondertekent, verbindt zich er dan ook toe dit reglement na te leven.

Het treedt in werking zodra het ter kennis van de bestaande huurders is gebracht. Bijgevolg annuleert en vervangt het alle eerder van kracht zijnde reglementen en is het van toepassing op elke huurder van BinHôme en op alle personen die deel uitmaken van zijn gezin, die hem bezoeken, die hij ontvangt of voor wie hij verantwoordelijk is.

BINHÔME / REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Indien de huurder de artikelen en voorschriften niet naleeft, kan BinHôme de in dit reglement voorziene sancties toepassen of een einde maken aan de huurovereenkomst volgens de hieronder beschreven vormen en/of voorwaarden.

Een afwijking van de voorwaarden van dit Reglement, ongeacht de frequentie en duur, kan nooit worden beschouwd als een wijziging of opheffing van deze voorwaarden.

De bijlagen zijn aan dit reglement gehecht. De huurder is verplicht ze zorgvuldig te lezen en de inhoud ervan na te leven in het belang van iedereen.



GENOT VAN HET GEHUURDE GOED

ARTIKEL 1 BEWONING VAN HET GEHUURDE GOED



Door het ondertekenen van zijn huurovereenkomst **verbindt de huurder zich ertoe om zijn woning te betrekken en te beheren** in overeenstemming met het juridisch concept van de "goede huisvader". Dit impliceert de hieronder beschreven rechten en plichten. Door het in bezit nemen van zijn woning erkent de huurder dat hij op de hoogte is van de bepalingen en voorwaarden van dit Reglement van Interne Orde (R.I.O.) en verbindt hij zich ertoe deze na te leven. **BinHôme verbiedt het gebruik van het gehuurde goed voor andere doeleinden dan bewoning.**

Bijgevolg is het verboden:

- Eventuele kelders en zolders als werkplaats of woning te gebruiken, zelfs occasioneel, aangezien deze ruimten uitsluitend bestemd zijn voor de opslag van voorwerpen en als bergumt;
- Om een al dan niet winstgevende activiteit uit te oefenen, die hinder voor de burens of schade aan de lokalen zou veroorzaken, om goederen of producten te produceren, te verkopen of op te slaan;
- Om uithangborden, reclame of reclamepanelen of andere te plaatsen;
- ...

ARTIKEL 2 GEBRUIKERS VAN HET GEHUURDE GOED



De woning die te huur wordt aangeboden moet uitsluitend en effectief worden bewoond door de personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin, zoals meegedeeld aan en goedgekeurd door BinHôme.

Elke wijziging in de gezinssamenstelling moet binnen 8 dagen aan BinHôme worden gemeld. Elke permanente of tijdelijke huisvesting of samenwoning moet schriftelijk worden aangevraagd en goedgekeurd door BinHôme. De huurder zorgt ervoor dat de gevraagde administratieve documenten tijdig worden ingediend om een volledig dossier samen te stellen.

In geval van niet-aangifte of frauduleuze aangifte behoudt BinHôme zich het recht voor om de huursom met terugwerkende kracht te eisen. In geval van niet-naleving zal BinHôme een uitzettingsprocedure starten bij het Vrederecht.

ARTIKEL 3 PLAATSBSCHRIJVING BIJ BETREKKEN WONING



Er wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld voordat de huurder de woning betreft. Hiervoor wordt een deskundige aangesteld en de kosten worden gedeeld. BinHôme zal de tarieven doorgeven aan de huurder. Huurders beschikken over een termijn van een maand vanaf de dag van overhandiging van de plaatsbeschrijving bij het betrekken van de woning om hun opmerkingen en/of commentaar schriftelijk in te dienen.

De huurder heeft de mogelijkheid om een beroep te doen op een deskundige van zijn keuze. In dat geval draagt elke partij de kosten van haar deskundige. **BinHôme draagt de herstellingskosten van de schade die zou worden vastgesteld tijdens de opstelling** van de plaatsbeschrijving bij het betrekken van de woning.

ARTIKEL 4 VERHUIZEN EN BETREKKEN



De huurder is verplicht om de gebouwreferent (de conciërge) ten minste 48 uur van tevoren in kennis te stellen van de datum dat hij verhuist of de woning betreft en van transport van groot meubilair.

Behoudens uitdrukkelijke toestemming van BinHôme gebeurt de verhuis via de gevels met behulp van een geschikte lift op kosten van de huurder: **in het geval van gebouwen met liften is het verboden om deze te gebruiken voor elk vervoer van meubilair.**

Elke schade aan pleisterwerk of andere elementen in het trappenhuis, de hallen en de gemeenschappelijke ruimten tijdens een verhuis is ten laste van de betreffende huurder. **Verhuizen is verboden na 20.00 uur en voor 8.00 uur, en op zon- en feestdagen**, om de rust van de bewoners van het gebouw te bewaren.

De huurder moet tevens de inkomhal, de lift en de trappen schoonmaken en dozen, karton of andere voorwerpen op een gepaste manier verwijderen, zonder het vuilnisbakkenlokaal te versperren.

De huurder moet zijn appartement in dezelfde staat van netheid te herstellen als toen hij het betrok. Dit alles voordat de sleutels worden teruggegeven.

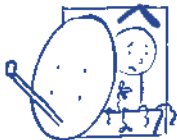
**ARTIKEL 5
MEUBILERING VAN
HET GEHUURDE GOED**



Gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst moet de **huurder het gehuurde goed voorzien van meubels en roerende goederen** in voldoende hoeveelheid en waarde om te allen tijde te kunnen voldoen aan de betaling van de overeengekomen huurprijs en de uitvoering van de voorwaarden van de huurovereenkomst.

Alle ramen en vensterdeuren van de woningen moeten over de volledige hoogte van het beglaasde deel voorzien zijn van een **geschikte verduisteringsinrichting** (rolgordijnen, onder- en overgordijnen, jaloezieën of gelijkaardig). Deze moeten wit zijn. Luifels of zonwering mogen niet worden geplaatst zonder toestemming van BinHôme. Hun plaatsing moet het onderwerp zijn van een schriftelijk verzoek en voorafgaande overeenkomst met BinHôme.

**ARTIKEL 6
ONDERHOUD
EN TECHNISCHE
WIJZIGINGEN IN HET
GEHUURDE GOED**



BinHôme draagt enkel de kosten voor het onderhoud van de daken, gevels en de grote herstellingen waarvoor de eigenaar verantwoordelijk is, evenals alle werken die het gevolg zijn van veroudering die rekening houdt met de leeftijd en de kwaliteit van de apparatuur of materialen, of constructiefouten. De huurder mag geen werken uitvoeren, binnen noch buiten, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BinHôme.

Aanvragen voor interventies van BinHôme met betrekking tot werken waarvoor hij verantwoordelijk is, **moeten schriftelijk worden ingediend bij de technische dienst** (behalve voor dringende werken, waarvoor een telefonische oproep volstaat).

Elke verbouwing, uitgevoerd op initiatief van de huurder zonder toestemming van BinHôme, en die personen en de woningen in gevaar zou kunnen brengen, geven onmiddellijk aanleiding tot een rechtsvervolgging tegen de overtreder. De herstelling door deskundig personeel is voor rekening van de huurder. BinHôme is vrijgesteld van elke aansprakelijkheid in geval van een ongeval als gevolg van het niet naleven van deze clausule.



De huurder mag dus niet, in het bijzonder:

- Water-, elektriciteits- of gasinstallaties aanpassen, een gasgeiser installeren of andere aanpassingen aan het gehuurde goed aanbrengen;
- Luchtinlaten en andere luchttoevoerroosters naar verwarmings- en waterverwarmingssystemen afsluiten;
- Een schotelantenne op de voorgevel of de daken plaatsen, of gaten maken in de kozijnen om kabels door te laten lopen ;
- Draagbare verwarmingstoestellen gebruiken, aangedreven door gas, olie, benzine, enz., noch deze materialen opslaan. In geval van een gaslek moet de huurder onmiddellijk BinHôme op de hoogte brengen, buiten de kantooruren, moet de gasleverancier worden geïnformeerd.

BinHôme komt niet tussenbeide voor herstellingen ten koste van de huurders. Wat betreft de verdeling van de werken die respectievelijk voor rekening van de huurder en BinHôme vallen, wordt verwezen naar de onvolledige lijst in de bijlage. Het uurtarief van de Regie (60 minuten) wordt meegedeeld via een eenvoudig telefoontje. De facturering gebeurt in schijven van 30 minuten. Ze heeft betrekking op het aantal werknemers dat daadwerkelijk nodig is om de gevraagde handeling uit te voeren.

Het materiaal en de uitrusting die door de huurder worden geïnstalleerd in het kader van de werken die hem zijn opgelegd door het R.I.O., moeten in alle opzichten voldoen aan de geldende veiligheids- en technische normen. Ze moeten nieuw zijn, van bekende merken en distributeurs. **Uitrustingen van onbekende merken en hybride, geïmproviseerde of zelfgemaakte ontwerpen zijn verboden.**

De huurders kunnen bij de technische dienst van BinHôme alle noodzakelijke informatie opvragen om de kenmerken van het te installeren materiaal of de contactgegevens van een onderaannemer te verkrijgen, zonder dat de verhuurder aansprakelijkheid is voor de uitvoering.

De lijst van toegestane en niet-toegestane werken en herstellingen is opgenomen in de bijlage bij dit reglement.

**ARTIKEL 7
SCHILDEREN IN
DE WONING**



De muren, plafonds en houtwerk van de woningen moeten perfect onderhouden worden, met uitzondering van normale slijtage. De huurders respecteren de kleur van de verf (deuren, kozijnen, keukenmeubilair, muren, terrassen, enz.).

De schilderwerken binnen (houtwerk, muren en plafonds) moeten door de huurder in goede staat worden gehouden. Het is verboden om behangen muren te schilderen en om plafonds, deuren, keukens en badkamers te behangen.

Het is verboden om een pleisterlaag aan te brengen op de muren. Elke sierpleister die ondanks dit verbod wordt aangebracht, wordt verwijderd op kosten van de vertrekkende huurder.

Dit geldt ook voor het schilderen van de buitenmuren.

Bij het verlaten van de woning moeten de muren, het houtwerk en andere elementen worden teruggegeven in de kleuren zoals aangegeven in de plaatsbeschrijving, opgesteld bij het betrekken van de woning.

In geval van ongeoorloofde wijziging kan BinHôme eisen dat de woning in zijn oorspronkelijke staat wordt gebracht of, bij gebrek aan een reactie van de huurder na een ingebrekestelling, de werken zelf laten uitvoeren op kosten van de huurder.

ARTIKEL 8 PRIVÉTUINEN



De huurder heeft de verplichting om zijn eigen tuin regelmatig te onderhouden en in goede staat te houden.

De hoogte van de scheidingshagen moet 1,75m bedragen. Voor hagen in tuintjes of voortuinen is de hoogte beperkt tot 1,20m.

Het gebruik van de privétuin mag het doel van het gebouw niet schaden.

Elke wijziging van de tuin of bouwwerk in de tuin (zoals een tuinhuisje of andere) is onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke toestemming van BinHôme.

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

Huurders met privétuinen moeten zich houden aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeente en het gewest.

In geval van niet-naleving van de hierboven beschreven verplichtingen kan BinHôme het onderhoud en/of de herstelling van de woning in zijn oorspronkelijke staat eisen.

Bij gebrek aan een reactie van de huurder kan BinHôme het werk zelf laten uitvoeren op kosten van de huurder.

ARTIKEL 9
ENKELE
VERBODSBEPALINGEN



Zonder volledig te zijn, **is het ten strengste verboden:**

- Om op terrassen of balkons, zowel aan de voor- als aan de achtergevel, **ondergoed of linnengoed, kleding, schoonmaak- en onderhoudsmateriaal** (mop, trekker, emmer, emmer, borstel, vuilnisbak, rekje, levensmiddelenvoorraden, tapijt, enz.....) en andere voorwerpen die niet op een terras horen, **in het zicht van de burens en het publiek te plaatsen;**
- Om spandoeken, emblemen, nationale, gewestelijke of plaatselijke vlaggen of andere commerciële of ideologische vlaggen aan de gevel te hangen;
- Om opschriften, affiches, afbeeldingen en fotografische reproducties, pamfletten en brochures **aan te brengen** op andere plaatsen dan die waarvoor de eigenaar vooraf en schriftelijk toestemming heeft verleend.
- Om de was te laten drogen buiten de ramen langs de gevels of op de terrassen;
- Om vloermatten of tapijten via de ramen uit te kloppen en om voorwerpen van balkons te gooien;
- Om huishoudelijke of doe-het-zelfwerkzaamheden uit te voeren in de gemeenschappelijke ruimten van gebouwen (bijv. uitkloppen van tapijten, opschudden van beddengoed, zagen van planken,.....);
- Om vuiligheid, vet, chemische stoffen of afval te gooien in de toiletten, afvoerkolken, goten, gootstenen, afvoeren of buiten het gehuurde goed (inclusief kelders en garages) – De kosten voor het schoonmaken en ontstoppen van de toestellen en leidingen zijn voor rekening van de huurders;
- Om duiven, meeuwen, zwervkatten, enz... te voederen;



- **Om schade toe te brengen aan bomen, planten en bloemen** in zowel privé- als gemeenschappelijke binnenplaatsen en tuinen;
- **Om bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenkant van balkons of terrassen te hangen**, omwille van de veiligheid;
- Om op kleine en grote binnenplaatsen, in tuinen en bijgebouwen van de woningen, hokken, kooien of schuren van welke aard dan ook op te richten;
- **Om de terrassen af te sluiten;**
- **Om gebruik te maken van een barbecue op hout of houtskool, gas of elektriciteit** (behalve in tuinen die deel uitmaken van een huis en voor zover de rook de burens niet hindert);
- **Om een oliekachel te gebruiken;**
- **Om gasflessen te gebruiken;**
- Om een **afzuigkap of droogkast of andere elektrische huishoudtoestellen aan te sluiten op de ventilatie** van de keuken, de WC en de badkamer of op een functionerende schoorsteen;
- **Om de ventilatie in badkamers en keukens en ter hoogte van de buitenschrijnwerkerij af te dichten**, zowel naar buiten als naar binnen;
- ...

ARTIKEL 10
TOEGANG TOT
APPARTEMENTSGEBOUWEN



De huurder wordt verzocht ervoor te zorgen dat de toegangsdeuren tot zijn gebouw altijd zorgvuldig gesloten zijn (behalve de deuren die door een beveiligingssysteem worden beschermd). Dit geldt ook voor deuren en luiken die toegang geven tot garages.

De huurder moet erop letten dat geen enkele vreemde persoon het gebouw binnenkomt en moet met behulp van de deurtelefoon de hoedanigheid van de bezoeker controleren. De huurders zijn verantwoordelijk voor de feiten en handelingen van de personen aan wie zij toegang verlenen.

Het is verboden om de deurtelefoon te demonteren, zelfs voor het behangen of schilderen, of er een extra bel op aan te sluiten. Dit om verstoringen van het gehele netwerk in het gebouw te voorkomen.

Het is verboden om uw toegangsbadge voor het gebouw of de parkeergarage over te dragen aan een derde partij. Elke vastgestelde inbreuk heeft tot gevolg dat de betrokken badge onmiddellijk wordt ingetrokken. Het aantal badges wordt toegewezen op basis van de gezinssamenstelling, aangegeven bij BinHôme. Een badge voor iedereen vanaf 12 jaar. Elke badge wordt gegeven mits betaling van een waarborg. De huurder moet de kosten van een verloren, vervormde of gebroken badge betalen.

**ARTIKEL 11
TOEGANG TOT DE
WONINGEN (HUIS EN
APPARTEMENTSGEBOUWEN)**



De huurder staat het bezoek van zijn woning toe:

- Aan een personeelslid van BinHôme om legitieme redenen, zoals dringende herstellingen, vraag van de huurder naar werken, controle op de goede uitvoering van de werken,
- Aan de sociale dienst van BinHôme voor de controle op de naleving van de verplichtingen van de huurder, de uitvoering van de hygiënemaatregelen.

Tenzij er sprake is van een noodsituatie, zal BinHôme in samenspraak een afspraak vastleggen.

De huurder moet dat engagement respecteren, anders behoudt BinHôme zich het recht voor om juridische stappen te ondernemen bij het Vrederecht, die kunnen leiden tot de ontbinding van de huurovereenkomst.

Bij langdurige afwezigheid (meer dan twee weken) moet de huurder maatregelen nemen om toegang te verlenen tot zijn woning in geval van een extreme noodsituatie (verstopping, bevriezing van leidingen, lekkage, brand, etc.). Hij moet BinHôme dus op de hoogte brengen van zijn afwezigheid en, indien nodig, de gegevens verstrekken van de contactpersoon tijdens zijn afwezigheid.

Met betrekking tot de huizen moet de huurder ook afspraken maken.

Indien dit niet gebeurt, zal de schade die voortvloeit uit het niet naleven van dit voorschrift aan de huurder in rekening worden gebracht.

ARTIKEL 12
RESPECT VOOR
DE BUREN



Samenwonen in een gebouw, huis of wijk impliceert het respecteren van een aantal regels om de kalmte en de rust van uw buren niet te verstoren.

Om zijn buren te respecteren, verbindt de huurder zich ertoe zijn woning op een fatsoenlijke en vreedzame manier te bewonen door niet zo veel lawaai te maken dat zijn buren er hinder van ondervinden.

Er wordt uitdrukkelijk gevraagd:

- **Om geen werken uit te voeren (boren, timmeren, schuren, enz.....) en geen meubels en zware voorwerpen verplaatsen tussen 22u00 en 07u00;**
- Om radio's, televisies, muziekinstrumenten, ... met mate te gebruiken;
- ...

Noch BinHôme, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn bevoegd om geschillen tussen buren te beslechten. Alleen de Vrederechter is bevoegd.

Ter herinnering: nachtlawaai is een overtreding van artikel 561 van het Strafwetboek.

ARTIKEL 13 HUIDDIEREN IN DE WONING

Het wordt getolereerd dat de huurders een huisdier bezitten. **Tenminste zolang het geen overlast vormt voor de burens en bewoners van de betreffende gebouwen.** Het voorafgaand schriftelijk akkoord van BinHôme is vereist.

Dit akkoord kan worden ingetrokken in geval van burenhinder veroorzaakt door het huisdier



Laat een lawaaierig dier dus niet alleen in een woning. In alle gemeenschappelijke ruimten wordt het dier aan de leiband gehouden.

Het dier wordt in de woning gevoederd om te voorkomen dat andere niet-gedomesticeerde dieren (vos, rat, muis....) worden aangetrokken.



GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN EN OMGEVING



Onder gemeenschappelijke ruimte wordt verstaan de delen van gebouwen en terreinen die bestemd zijn voor het gebruik of nut van alle of meerdere huurders die er op een "collectieve" wijze van genieten.

Worden als gemeenschappelijke ruimte beschouwd:
inkomhallen, liften, groenvoorzieningen, tuinen
of binnenplaatsen, trappenhuis, gangen, overloop,
parkeergarage, ...

ARTIKEL 14
ROL VAN DE
GEBOUWREFERENT
- WERKNEMERS
BINHÔME



De rol van de gebouwreferent en alle werknemers van BinHôme is ervoor te zorgen dat de gebouwen en terreinen goed worden onderhouden, de naleving van het R.I.O. te verzekeren en de huurders en BinHôme te informeren indien en door wie het reglement niet wordt toegepast.

De gebouwreferent is de bevoegde vertegenwoordiger van BinHôme voor het toezicht op het gebouw en het algemeen onderhoud ervan. Hij heeft volledige bevoegdheid en ontvangt alleen bevelen van BinHôme.

De huurders zijn hem/haar respect verschuldigd en moeten rekening houden met de opmerkingen en aanbevelingen van de referent en elk ander personeelslid van BinHôme.

Elke nieuwe huurder wordt uitgenodigd om contact op te nemen met de gebouwreferent om hem op de hoogte te brengen van zijn/haar intrede in het gebouw en om zich vertrouwd te maken met het gebruik en de regels die in het gebouw moeten worden nageleefd (fietsenstallingen, kinderwagens, vuilnisbakken, uurregelingen, enz...).

ARTIKEL 15 HUISHOUDELIJK AFVAL EN HUISVUILVERWIJDERING



Om gezondheids- en milieuredenen is de huurder verplicht om **het huishoudelijk afval vóór 22.00 uur op de geplande dagen en locaties te brengen** en de daarvoor geïnstalleerde containers te gebruiken in overeenstemming met de recyclage-instructies. In gebouwen waar geen containers aanwezig zijn, moet de huurder gebruik te maken van de regionale voorschriften voor de inzameling van huishoudelijk afval.

Het wordt de huurder aanbevolen om informatie betreffende huishoudelijk afval in te winnen bij Net Brussel (www.arp-gan.be) en de gemeente.

ER WORDT AAN HERINNERD DAT HET SORTEREN VAN AFVAL SINDS 1 JANUARI 2010 VERPLICHT IS: HUISHOUDELIJK AFVAL MOET IN ZAKKEN ZITTEN DIE VOOR DIT DOEL BESTEMD ZIJN.

Het is ten strengste verboden om de huisvuilniszakken achter te laten:

- In openbare vuilnisbakken;
- In de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw (overloop, gang, kelder, trap, inkom van het gebouw, achtertuin, gazon, parkeergarage);
- Op de terrassen van de appartementen,
- Voor de huizen in de tuintjes,
- ...

Bovendien moeten de zakken zowel binnen als buiten het gebouw schoon en zorgvuldig worden vervoerd. Als een zak lekt of scheurt, is het de verantwoordelijkheid van de huurder om onmiddellijk het vervuild oppervlak te reinigen.

BinHôme behoudt zich het recht voor om huishoudelijk afval, vuilnis en groot vuil dat in strijd is met dit reglement af te voeren, en om te reinigen, insecten te verwijderen, te desinfecteren of ratten te verwijderen indien noodzakelijk door het niet naleven van de hierboven vermelde regels, en dat op kosten van de overtredende huurder.

ARTIKEL 16
DIEREN IN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE
RUIMTEN



In geen geval mogen **dieren zich ontlasten in de woning, rond gebouwen, in tuinen, grasperken, op terrassen en in parkeergarages**. De eigenaar van het dier in kwestie moet onmiddellijk alle uitwerpselen of andere verontreinigingen van zijn dier opruimen. Gebeurt dat niet, worden de schoonmaakkosten in rekening gebracht aan de eigenaar van het dier.

Als het dier in het gebouw of in de buurt, om welke reden dan ook (lawaai, geur, enz.), een bron van overlast, hinder of schade is, wordt de eigenaar van het dier verzocht het dier weg te doen, bij uitdrukkelijke beslissing van BinHôme en stelt hij zich bloot aan alle mogelijke maatregelen van BinHôme om de schade te vergoeden.

De huurders die dieren houden moeten ook de relevante polisvoorwaarden respecteren en zich verzekeren tegen derden (familiale verzekering).

De huurder mag geen duiventillen, volières, kippenhokken, konijnenhokken of andere soortgelijke schuilplaatsen bouwen in tuinen of op binnenplaatsen en mag geen dieren fokken. Het is ook verboden om een hoenderhof te houden, zowel in de woning als in de bijgebouwen en tuinen.

Het niet naleven van deze maatregelen kan aanleiding geven tot beëindiging van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder.

ARTIKEL 17 LIFTEN



In gebouwen met liften moeten de **huurders ervoor zorgen dat zij zich strikt houden aan de instructies voor het gebruik van de liften**. De gebouwreferenten krijgen de opdracht om de liften buiten bedrijf te stellen indien niet aan dit voorschrift wordt voldaan.

BinHôme heeft het recht om de kosten van herstelling of reiniging te verhalen op de overtredende huurder. **De huurder is immers aansprakelijk in geval van een ongeval als gevolg van het niet naleven van de volgende voorschriften:**

- Het gebruik van de liften **is verboden voor kinderen jonger dan 12 jaar niet vergezeld door een volwassene**. De ouders of de personen die het kind onder hun hoede hebben zijn ook aansprakelijk in geval van een ongeval als gevolg van het niet naleven van deze bepaling.
- **Het gebruik van de lift is verboden voor het vervoer van grote voorwerpen**, zowel voor een verhuizing als voor het betrekken van een woning (tenzij vooraf anders overeengekomen door BinHôme). Voor het gebouw aan de Neerstalsesteenweg 388-390-392 in Ukkel, bekend als de Merlo, moet de goederenlift worden gebruikt. De huurder moet een verzoek indienen bij de gebouwreferent. In geval van niet-naleving van deze regel worden eventuele herstellings- of schoonmaakkosten in rekening gebracht bij de huurder.
- **Het is verboden om afval te gooien, te plassen, te spuwen, te spuwen, vuilnis te gooien in de liften.**
- **De liftdeuren mogen nooit worden geblokkeerd** in de open stand en de evacuatie van liften moet op een redelijke manier gebeuren. De herstelling van schade aan liftcabines of liftdeuren valt ten laste van de persoon die verantwoordelijk is voor de schade, in geval van identificatie, of anders ten laste van de huurders van het gebouw.

De huurder die een abnormale werking vaststelt van een lift, wordt verzocht om meteen de Technische Dienst van BinHôme, of de referent van het betrokken gebouw, te verwittigen. BinHôme wijst elke aansprakelijkheid af voor ongevallen en/of schade veroorzaakt door gebruik of manoeuvres die in strijd zijn met het normale gebruik van liften; naast de gevolgen van de daaruit voortvloeiende ongevallen, draagt de verantwoordelijke huurder alle herstellingskosten, schadeloosstellingen en andere kosten, zowel tegenover BinHôme als tegenover de andere benadeelde personen.

ARTIKEL 18.1
ENKELE
VERBODSBEPALINGEN IN
DE GEMEENSCHAPPELIJKE
RUIMTEN



- **Het is verboden om in de gemeenschappelijke ruimten te verblijven** (inkomhallen, bordessen, parkeergarages...), om er lawaai te maken en om er voorwerpen te deponeren;
- In overeenstemming met de Tabakswet is het **verboden om te roken en sigarettenpeuken te gooien in of rond de gemeenschappelijke** ruimten van het gebouw (inkomhallen, gangen, garages, enz.);
- **Het is verboden om op de dakterrassen en -platformen te komen:** ze zijn alleen toegankelijk voor bevoegd personeel voor reiniging en onderhoud;
- **Het is verboden om te spelen in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw,** zoals de overloop, gang, kelder, trap, ingang van het gebouw, achtertuin, grasperken, parkeergarage, met uitzondering van de delen van het gebouw die voor dit doel zijn voorzien;
- **Het is verboden om elektriciteit en water uit de gemeenschappelijke ruimten voor privédoeleinden te gebruiken;**
- De gemeenschappelijke ruimten, en in het bijzonder de ingangen, trappen, overlopen, doorgangen, keldergangen en parkeerplaatsen, moeten te allen tijde vrij zijn van voorwerpen. Er mag nooit iets worden gedeponerd, opgehangen of geplaatst. In geval van schade kunnen deze voorwerpen een ernstig gevaar vormen en de overtreders blootstellen aan vervolging. **BinHôme behoudt zich het recht voor deze voorwerpen op kosten van de overtredende huurder te laten afvoeren.** Indien de overtredende huurder niet kan worden geïdentificeerd, worden de evacuatiekosten gedragen door alle huurders in het gebouw;
- **Het is verboden om verkiezingsaffiches aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten;**
- **De zolders zijn verboden voor huurders, ...**

ARTIKEL 18.2 GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUITEN



- De huurder die de trap en de gemeenschappelijke ruimten heeft vervuild, op welke manier dan ook, is verplicht om deze onmiddellijk schoon te maken, of zelfs om ze opnieuw te schilderen of een andere reparatie uit te voeren die nodig is voor hun herstelling in oorspronkelijke staat;
- In gebouwen zonder referent wordt het regelmatige onderhoud van de inkomhallen, trappen en andere gemeenschappelijke ruimten (toegang tot de kelders,...) uitgevoerd door BinHôme en dit op kosten van de huurders. Indien niet, moeten zij de gemeenschappelijke ruimten in stand houden;
- Het gemeentelijke reglement inzake sneeuw en ijs op voetpaden is van toepassing op huurders die op de gelijkvloerse verdieping wonen van gebouwen zonder referent (sneeuwruimen en zout strooien op bevroren voetpaden);
- In het geval dat de huurder niet voldoet aan zijn verplichtingen met betrekking tot het onderhoud en het reinigen van de ruimten voor gemeenschappelijk gebruik, kan BinHôme de nodige diensten bestellen op kosten van de huurder;
- De brandblussers in de gemeenschappelijke ruimten zijn essentiële veiligheidsuitrustingen. De kosten voor de vervanging van gestolen brandblussers zijn voor rekening van de personen die verantwoordelijk zijn voor de diefstal of, bij gebrek aan identificatie, van alle huurders van het betrokken gebouw of deel van het gebouw.

ARTIKEL 19
FIETSENSTALLING
EN KINDERWAGEN



In gebouwen die zijn uitgerust met een fietsenstalling, wordt deze gratis ter beschikking gesteld van de huurders.

Kinderwagens, steppen, fietsen, motorfietsen moeten worden opgeborgen in het daarvoor voorziene lokaal of op de plaats aangewezen door de gebouwreferent(en).

Achtergelaten voorwerpen en fietsen die duidelijk niet meer gebruikt worden, worden op kosten van de huurders verwijderd.

Het is verboden benzine of andere brandstof op te slaan.

Het is verboden om winkelkarren of gelijkaardige karren mee te nemen en te gebruiken in de eigendommen van BinHôme. Elke persoon die deze regel overtreedt, moet deze winkelwagen zo snel mogelijk terugbrengen.

Het is verboden om ingangen, hallen, bordessen, gangen of lokalen voor gemeenschappelijk gebruik vol te zetten met voorwerpen, fietsen, kinderwagens, enz...

Indien nodig behoudt BinHôme zich het recht voor om deze op kosten van de eigenaar te verwijderen en de schoonmaakkosten aan de eigenaar aan te rekenen.

Het lokaal voor kinderwagens en fietsen is strikt voorbehouden voor het parkeren en niet voor herstellingen en onderhoud.

BinHôme kan niet aansprakelijk worden gesteld voor diefstal en schade aan voorwerpen die in deze ruimte zijn opgeslagen.

**ARTIKEL 20
GARAGES -
GEMEENSCHAPPELIJKE
EN INDIVIDUELE
PARKEERGARAGES**



Het gebruik van parkeerplaatsen moet gebeuren met een minimum aan overlast voor andere gebruikers, met name tussen 22.00 uur en 7.00 uur.

Voor het gebouw gelegen aan de Neerstalsesteenweg 388-390-392, bekend als de "MERLO", is de toegang tot de appartementen via de parkeergarage enkel toegestaan voor personen die een parkeerplaats huren.

Onderverhuur van parkeerplaatsen is ten strengste verboden.

Enkel huurders van parkeerplaatsen kunnen beschikken over een sleutel die toegang verleent tot de garages. De sleutels mogen in geen geval aan een andere persoon worden toevertrouwd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BinHôme.

De garage is geen opslagruimte, noch verblijf- of vergaderplaats. Alleen motorvoertuigen zijn er toegestaan.

BinHôme zal op kosten van de huurder elk voertuig laten verwijderen dat zonder vergunning in de garage geparkeerd staat, evenals elk voertuig dat het interne verkeer van de parkeergarage belemmert.

Het is verboden om op de oprit en de manoeuvreerzones te parkeren om met name de hulpdiensten niet te hinderen.

Het is verboden om niet-geregistreerde voertuigen achter te laten op parkeerplaatsen en in gemeenschappelijke garages. In geval van niet-naleving van deze maatregel wordt het voertuig weggesleept op kosten van de huurder of, bij gebrek daaraan, van de eigenaar van het voertuig op de parkeerplaats.

Elk voertuig moet worden geïdentificeerd en voorzien van een nummerplaat.



Het is verboden :

- Brandstof, banden of brandbare producten op te slaan;
- Onderhoudswerken aan voertuigen of andere mechanische werkzaamheden uit te voeren;
- Olie of andere vervuilende producten in de riolering te lozen;
- Gebruik te maken van de brandslangen om voertuigen te reinigen;
- **Voertuigen te parkeren:**
 - Op de voor BinHôme gereserveerde plaatsen;
 - Op de in- en doorgang voor de voertuigen van de hulpdiensten;
 - Voor de hekken van het parkeerterrein;
 - Op de toegangswegen naar de parkeerplaats;
 - Op de buitenruimte gereserveerd voor de containers;
- De parkeerplaats te bevuild (olievlekken).

De brandblussers in de parkeergarages zijn essentiële veiligheidsuitrustingen. De kosten voor de vervanging van gestolen brandblussers zijn voor rekening van de personen die verantwoordelijk zijn voor de diefstal of, bij gebrek aan identificatie, van alle huurders van het betrokken gebouw of deel van het gebouw. **BinHôme wijst elke verantwoordelijkheid af in geval van schade of diefstal van voertuigen en alle voorwerpen die er zich bevinden.**

ARTIKEL 21
AFFICHAGE DANS
LES VALVES ET HALLS
DE L'IMMEUBLE



In de mededelingenborden of aan de ingangen van de gebouwen worden regelmatig speciale mededelingen, opmerkingen en adviezen aangebracht. Elk gebouw kan specifieke bijzonderheden hebben die aanpassingen van het huidige reglement rechtvaardigen. Iedereen moet deze aanpassingen, evenals de hierboven vermelde mededelingen, opmerkingen en adviezen, regelmatig raadplegen en naleven en kennen. De preventie- en veiligheidsmaatregelen worden op deze manier openbaar gemaakt en zijn uiteraard verplicht. **De huurder die een bericht wenst op te hangen in de mededelingenborden of in andere gemeenschappelijke ruimten van het gebouw, moet BinHôme daartoe de uitdrukkelijke toestemming vragen.**

ARTIKEL 22 RADIO - TELEVISIE - PARABOOLANTENNES



De huurder die een apparaat op een bestaand stopcontact wenst aan te sluiten, moet de nodige snoer en stekkers aanschaffen om een goede ontvangst van de uitzendingen te garanderen. Dit snoer en deze stekkers mogen op geen enkele wijze de algemene ontvangst in het gebouw verstoren, zo niet wordt de betrokken huurder aansprakelijk gesteld.

De installatie van TV-, parabol-, satelliet-, CB- of radioantennes is onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke toestemming van BinHôme. De gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften op dit gebied zijn strikt van toepassing.

Ter herinnering, het is ten strengste verboden om in een buitenmuur of gevelbekleding te boren. In geval van niet-naleving van deze regel zijn de herstellingswerken ten laste van de huurder.

ARTIKEL 23 SPORTVELDEN EN SPEELTUINEN



De sportvelden en speeltuinen op het terrein van BinHôme worden ter beschikking gesteld aan huurders die zich ertoe verbinden ze niet te beschadigen.

BinHôme kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor ongevallen of incidenten die zich daar voordoen.





TECHNISCHE INSTALLATIES - VEILIGHEID - ONDERHOUD

ARTIKEL 24
ELEKTRISCHE
INSTALLATIES



De elektrische installatie van elke woning is ontworpen voor een specifiek vermogen. Het is daarom verboden om op een kring zekeringen met een hogere stroomsterkte te plaatsen.

De huurder moet nagaan of de installatie waarmee zijn woning is uitgerust volstaat voor het gebruik van de elektrische huishoudtoestellen (wasmachine, elektrisch fornuis, vaatwasser, droogkast, enz.) zonder boven de voorziene grens te komen.

Voor zijn eigen veiligheid en die van de buren moet elke wijziging, uitbreiding of versterking van elektrische installaties worden uitgevoerd in overeenstemming reglementen en wettelijke voorschriften. De huurder moet vooraf de uitdrukkelijke toestemming vragen aan BinHôme, dat zich het recht voorbehoudt om niet-conforme of niet-toegestane installaties te corrigeren, te wijzigen of te demonteren.

ARTIKEL 25
GASLEIDING

De gasinstallatie moet worden gebruikt in overeenstemming met de geldende reglementering. De huurder moet de flexibele aansluitleiding van zijn gasfornuis regelmatig controleren op lekkages en zich ervan vergewissen dat deze nog steeds in orde is. Hij moet de op de slang aangegeven vervaldatum controleren en de slang zo nodig vervangen.

ARTIKEL 26
BRANDETECTIE



De huurder moet de branddetector(en) in zijn woning regelmatig testen en afstoffen en hij moet BinHôme waarschuwen voor elk vastgesteld gebrek of elke onregelmatigheid. Als de huurder merkt of vermoedt dat de detectoren niet meer werken, moet hij BinHôme onmiddellijk op de hoogte brengen. **De huurder is verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen indien nodig.**

ARTIKEL 27 TECHNISCHE PROBLEMEN

In geval van een ongeval of storing van een technische installatie moet de huurder meteen een beroep doen op de interventie van de gebouwreferent om de schade te beperken of te verhelpen. Deze interventie ontslaat de huurder niet van zijn eventuele aansprakelijkheid.



De huurder moet BinHôme onmiddellijk op de hoogte brengen van elk probleem in zijn woning en hem zo snel mogelijk toegang verlenen. Bij gebreke hiervan kan hij aansprakelijk worden gesteld en kunnen de kosten van herstellingen in rekening worden gebracht.

De huurder is ook aansprakelijk in geval van afwezigheid op een afspraak voor zover hij tijdig door BinHôme op de hoogte is gebracht. De reiskosten zijn voor rekening van de huurder.

Buiten de werkuren en op weekends en feestdagen en alleen in geval van nood kan de huurder de technische dienst "OKTOPUS" bellen op het nummer 0473 52 41 06.

ARTIKEL 28 KOOLMONOXIDEDETECTIE

De huurder moet de in zijn woning geplaatste koolmonoxidedetector(en) regelmatig testen en afstoffen.



ARTIKEL 29
VERWARMINGSKETELS
– KOOLMONOXIDE



De door BinHôme geïnstalleerde wandketels worden gedekt door een wereldwijd onderhoudscontract dat door BinHôme is ondertekend. Het gedeelte van de vergoeding dat betrekking heeft op de kosten van de huurder is in de servicekosten inbegrepen. **Gezien het risico van koolmonoxidevergiftiging is het voor huurders ten strengste verboden om op eigen initiatief ketels van welk type of grootte dan ook te installeren.**

Monoxidevergiftiging is een ernstige vergiftiging. Koolmonoxide is zeer gevaarlijk omdat het zeer giftig, reukloos en kleurloos is. Dit gas wordt uitgestoten door slecht functionerende kachels, schoorstenen, geisers. Koolmonoxide doodt omdat het verhindert dat het lichaam zuurstof opneemt. De dood kan plaatsvinden zonder dat het slachtoffer symptomen opmerkt.

Mensen die vergiftigd zijn, kunnen één of meer van de volgende symptomen ervaren:

- **Vermoeidheid**
- **Duizeligheid**
- **Hoofdpijn**
- **Misselijkheid**
- **Onregelmatige ademhaling**
- **Rode verkleuring van de huid.**

De juiste handelingen in de woning:

- **Ventilatie/verluchting:** Maak de ventilatieopeningen vrij en sluit ze in geen geval af. De woning moet ademen.
- In de badkamer mogen de lage en hoge ventilatieopeningen niet worden afgesloten. Ventileer de kamer, laat de deur bijvoorbeeld op een kier staan. Vul het bad indien mogelijk voordat u erin gaat.
- Een extra elektrische verwarming en de stekker moeten zich op meer dan 60 cm van een waterpunt (wastafel, badkuip, douche) bevinden.
- **Gebruik NOOIT olieverwarming (ook niet in de slaapkamers).**
- Verlucht in de keuken door het raam te openen om vocht te vermijden.
- Plaats in de kelder niets op het ventilatierooster.

ARTIKEL 30 SCHOORSTENEN VEGEN



De huurder moet de schoorsteenkanalen van de verwarmingstoestellen laten reinigen, afhankelijk van de lokalen waar hij zich bevindt en gebruikt, telkens wanneer nodig en minstens één keer per jaar door een erkende schoorsteenveger.

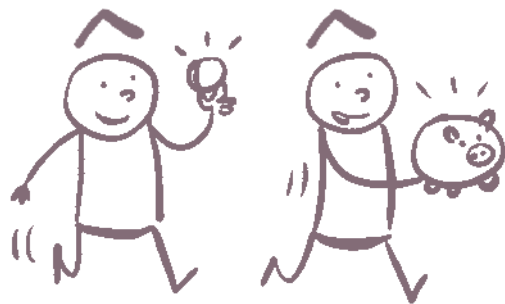
Het certificaat van de erkende schoorsteenveger moet beschikbaar zijn op verzoek van een afgevaardigde van BinHôme.

ARTIKEL 31 CHARGES LOCATIVES



De huurlasten worden berekend overeenkomstig de artikelen 15, 16, 17, 18, 19 en 20 van de BBHR van 27 september 1996.

De gedetailleerde uitsplitsing van de courante herstellingen en onderhoud ten laste van de huurder is opgenomen in bijlage II bij dit reglement.



MAANDELIJKSE BETALING



ARTIKEL 32
HUUR



De berekening van de huurprijs is gebaseerd op de Brusselse reglementering inzake sociale huisvesting.

Ter herinnering: in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurprijs vóór de tiende dag van elke maand op de rekening van BinHôme wordt overgeschreven. Na deze periode zal BinHôme een herinnering sturen. Bij uitblijven van een reactie wordt het dossier onmiddellijk doorgestuurd naar de geschillendienst, die een gerechtelijke procedure kan starten om de onbetaalde bedragen te vorderen en, indien nodig, de huurder uit te zetten.

ARTIKEL 33
BETALING VAN
HUURLASTEN EN
VERGOEDINGEN



De kosten van de voorzieningen voor huurlasten en vergoedingen moeten maandelijks tegelijk met de huur worden betaald.

Eventuele toeslagen zijn verschuldigd en moeten worden betaald binnen 30 dagen na kennisgeving van de definitieve afrekening.

Eventueel teveel betaalde sommen worden terugbetaald aan de huurder, of ingeschreven op de creditzijde van de huurrekening van de huurder of afgetrokken van de achterstallige betalingen.

ARTIKEL 34
WATER-, GAS- EN
ELEKTRICITEITSVERBRUIK

De kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik en de huurkosten van meters en eventuele energieverbruikverdelers met betrekking tot de woning en de gemeenschappelijke ruimten, en de aflezing daarvan, zijn ten laste van de huurder.



Wanneer de meters individueel zijn (verbruik niet geregistreerd in de huurlasten), is de huurder verantwoordelijk voor het nemen van de nodige stappen om de meters op zijn naam te openen zodra hij de woning betreedt. **De huur- en abonnementskosten, kosten voor openen of sluiten van de meters zijn ten laste van de huurder**, zelfs als die een van deze meters laat sluiten of als het distributiebedrijf dit zou doen.

De huurder is in ieder geval verplicht om – in het bijzonder met betrekking tot de water-, elektriciteits- en gasinstallaties – de geldende regelgeving na te leven en zich strikt te houden aan de basisveiligheidsregels.





VERZEKERINGEN

ARTIKEL 35
BRANDVERZEKERING



BinHôme heeft een « integrale brandverzekering » afgesloten met een clause om afstand te doen van verhaal op de huurder. Het is dus aan de huurder om het volgende te dekken:

- Zijn inboedel, de onroerende inrichtingen die hij zou hebben uitgevoerd;
- Het verhaal van de burens, d.w.z. de burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden (andere huurders en burens);
- Zijn aansprakelijkheid voor de delen van het gebouw die hem niet ter beschikking zijn gesteld, en dat voor de gehele duur van de huurperiode.

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

BinHôme kan afzien van wederzijds verhaal betreffende schade aan de inhoud van de woning.

Op verzoek van BinHôme en binnen de acht dagen na de datum van ondertekening van de huurovereenkomst, legt de huurder een kopie van de verzekeringspolis voor die hij bij een maatschappij van zijn keuze heeft afgesloten. Hij bewijst de betaling van de premies, zonder dat deze controle voor BinHôme tot enige aansprakelijkheid of nadelige erkenning leidt.

BinHôme kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan eigendommen die door de huurder zijn opgeslagen in zijn woning of in kelders, zolders en garages.

ARTIKEL 36
B.A. FAMILIALE

Ouders zijn aansprakelijk, in het bijzonder voor de handelingen van hun kinderen en in het algemeen voor schade aan derden. Het is daarom raadzaam om een verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid Familiale af te sluiten.

ARTIKEL 37
VANDALISME IN
DE PRIVÉRUIMTE
VAN DE HUURDER -
VERZEKERING

In geval van vandalisme moet de huurder een klacht indienen bij de politie omdat, afhankelijk van de situatie, zowel zijn verzekering als de verzekering van BinHôme enkel zal tussenkomen op basis van een proces-verbaal. Bij ontstentenis van een proces-verbaal zijn de kosten voor het herstellen van de schade voor rekening van de huurder.





EINDE HUUROVEREENKOMST



**ARTIKEL 38
OPZEGGING EN
BEËINDIGING VAN DE
HUUROVEREENKOMST**



Opzegging door de huurder. De huurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik per brief opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging is meegedeeld. De huur en huurlasten blijven verschuldigd gedurende de gehele opzegtermijn of tot het einde van de maand van de teruggave van de sleutels en het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek.

Opzegging door BinHôme. BinHôme kan/moet de huurder in de door de wet voorziene gevallen opzeggen. BinHôme moet de opzegging motiveren. De wettelijke termijn voor de opzegging is zes maanden.

Overlijden. In geval van overlijden van de overlevende huurder wordt de huurovereenkomst automatisch beëindigd. In dit geval moeten de erfgenamen de woning uiterlijk binnen drie maanden verlaten.

**ARTIKEL 39
PLAATSBSCHRIJVING
BIJ VERTREK**



Bezoek voorafgaand aan de plaatsbeschrijving. Er kan een bezoek voorafgaand aan de plaatsbeschrijving worden georganiseerd om de huurder te informeren over de belangrijkste huurschade die BinHôme hem ten laste kan leggen in geval die niet wordt hersteld voor de plaatsbeschrijving bij vertrek. Het doel van dit bezoek is om bijkomende kosten voor de huurder te vermijden.

Procedure plaatsbeschrijving bij vertrek. Er wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld bij vertrek van de huurder. Hiervoor wordt een deskundige aangesteld en de kosten worden gedeeld. Het tarief van de plaatsbeschrijving bij vertrek wordt door BinHôme aan de huurder meegedeeld.

De plaatsbeschrijving moet uiterlijk op de laatste werkdag van de maand waarin de opzeggingstermijn afloopt, worden opgesteld. Bij overschrijding van deze datum door de huurder heeft de verhuurder het recht om de huurder een extra maand huur in rekening te brengen.



De huurder heeft de mogelijkheid om een beroep te doen op een deskundige van zijn keuze. In dat geval draagt elke partij de kosten van haar deskundige.

Bij het uitvoeren van de plaatsbeschrijving bij vertrek moet de woning volledig leeg, schoon en in goede staat te zijn. Is dit niet het geval:

- Dan wordt **de huurschade** die tijdens de plaatsbeschrijving wordt vastgesteld, aan de huurder in rekening gebracht;
- Indien de woning leeg staat, maar de schade van dien aard is dat 15 of meer werkdagen nodig zijn voor de herstellingswerken, kan naast de voor het werk in rekening gebrachte kosten ook een vergoeding worden geëist die gelijk is aan de helft van de basishuurprijs als huurverlies;
- Als de woning niet leeg staat en de plaatsbeschrijving niet kan worden opgesteld, wordt het einde van de huurovereenkomst uitgesteld en worden de huurprijs voor de lopende maand en de huurlasten die overeenkomen met het aantal dagen vertraging opgeëist, waarbij elke begonnen maand verschuldigd is.

Indien de huurder afwezig is op de vastgestelde data en tijdstippen, worden de plaatsbeschrijving en het gekwantificeerde schadeverslag opgesteld in afwezigheid van de huurder en worden zij als tegenstrijdig beschouwd.

Verbeteringen in de woning. Elke verbetering van de woning door de bewoner aangebracht zonder schriftelijke toestemming van BinHôme, wordt bij het verlaten van de woning de exclusieve eigendom van BinHôme, zonder dat deze laatste enige schadevergoeding moet betalen, bovendien behoudt BinHôme zich het recht voor om het herstel van de oorspronkelijke staat te eisen, op kosten van de bewoner.

ARTIKEL 40
BEZOEK AAN DE
WONING TIJDENS DE
OPZEGGINGSTERMIJN

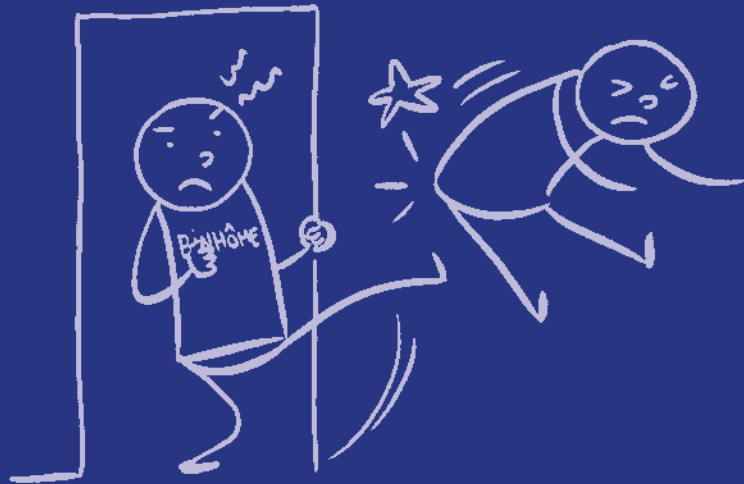


BinHôme heeft het recht om gedurende de gehele opzeggingstermijn bezoeken aan de woning te organiseren, gedurende maximaal twee dagen per week, gedurende twee opeenvolgende uren. **BinHôme en de huurder stellen deze schema's in onderling overleg op.**

Bij gebrek aan consensus tussen de partijen worden de dagen en bezoeken vastgesteld op dinsdag van 17.00 tot 19.00 uur en op zaterdag van 10.00 tot 12.00 uur.

De nieuwe kandidaat-huurder moet zich aanmelden met de oproepingsbrief.

Indien de huurder niet toestaat dat de woning op de vastgestelde dagen en tijdstippen wordt bezocht, moet hij een forfaitaire schadevergoeding en een wederverhuuringsvergoeding betalen die gelijk is aan het bedrag van de huurverplichtingen voor de maand waarin de bezoeken niet konden worden afgelegd



NIET-NALEVING VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

ARTIKEL 41
INFRACTION
AU R.O.I.



In geval van niet-naleving van dit reglement en/of de huurovereenkomst door de huurder, zijn gezinsleden of derden die hen bezoeken, wordt de huurder, afhankelijk van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd, blootgesteld aan de hieronder opgesomde handelingen ;

1. Verbaal tot de orde roepen

Dit tot de orde roepen kan gebeuren door de gebouwreferent of door elk ander personeelslid van BinHôme die een inbreuk op dit Reglement van Interne Orde vaststelt.

2. Schriftelijke waarschuwing (per gewone of aangetekende brief)

In geval van niet-naleving van dit reglement kan BinHôme de huurder ook een waarschuwing of een formele ingebrekestelling sturen om een einde te maken aan de inbreuken op dit reglement.

3. Einde huurovereenkomst

De ernstige of herhaaldelijke niet-naleving van dit reglement stelt de huurder bloot aan gerechtelijke procedures die kunnen leiden tot de beëindiging van de lopende huurovereenkomst.

Elke afwijking van BinHôme met betrekking tot de gedeeltelijke naleving van bepaalde voorwaarden van dit reglement kan niet worden beschouwd als een wijziging of een afstand van deze voorwaarden.

Elke klacht met betrekking tot de toepassing van het reglement van interne orde moet schriftelijk worden gericht aan de algemene directie. Er wordt in herinnering gebracht dat een verzoeningsprocedure gratis kan worden geleid voor de Vrederechter.

**ARTIKEL 42
CONFLIT DE
VOISINAGE**



BinHôme zal in geen geval ingrijpen bij burenp Problemen. Deze blijven de verantwoordelijkheid van de politie of, indien nodig, het Vrederecht. De huurder verbindt zich er echter toe zijn woning op een vriendelijke en respectvolle manier te betrekken ten opzichte van zijn burens, met name op het gebied van geluidsoverlast, hygiëne en vriendelijkheid.

In deze context kan de sociale dienst van BinHôme proberen te bemiddelen tussen de partijen in het conflict door hen te helpen bij het vinden van een gunstige afloop en hen, indien nodig, door te verwijzen naar het Vrederecht.

BinHôme mag in geen geval partij kiezen en is niet bevoegd om een conflict op te lossen.



BIJLAGEN BIJ HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Bijlage I

Werken en Herstellingen

Bijlage II

Lijst van courante herstellingen of onderhoudswerken
ten laste van de huurder

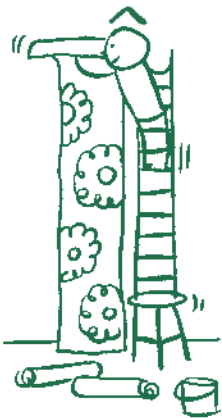
Bijlage III

Enkele tips om geld te besparen

Bijlage IV

Praktische informatie over BinHôme

**BIJLAGE I
WERKEN EN
HERSTELLINGEN**



A. Algemene instructies

- A1. Vloerbedekking:** Het is verboden om kamerbreed tapijt te plaatsen door het volledig te verlijmen of vast te nagelen. Men mag slechts één tapijt (kamerbreed of ander) plaatsen;
- A2. Behangen:** Het is verboden om de plafonds en het houtwerk van het hele appartement te behangen, evenals de muren van de keuken, de badkamer en de WC;
- A3. Deurtelefoons en deuropeners:** De huurder mag in geen geval het toestel van de muur losmaken om te schilderen of te behangen. Alle schade is voor zijn rekening.

B. Schilderen en behangen van de appartementen

Huurders die hun appartementen willen herschilderen en/of behangen, worden uitgenodigd om de volgende richtlijnen te volgen:

- B1. Plafonds:** Enkel witte of gebroken witte latex of acrylverf (behangpapier, zelfklevende decoraties op ramen of elders of een andere bedekking zijn niet toegestaan);
 - B2. Muren:** Naar keuze - verf of behangpapier
 - B3. Houtwerk binnenshuis:** Omvat de deurlijsten, plinten en deuren : wit of gebroken wit (behangpapier, zelfklevende decoraties op ramen of elders of een andere bedekking zijn niet toegestaan)
 - B4. Radiatoren:** Een gelijkaardige tint als de oorspronkelijke, gebruik mat email of speciale glans voor radiatoren
- Opgelet:** Warmteverlies van ongeveer 1°C per verflaag

C. Gemeenschappelijke voorzieningen (Water, gas, elektriciteit, vuilniskoker, deurtelefoons, deuren en houtwerk in openingen en ingangen, enz... liften, TV-, radio- en telefooninstallaties, deurbellen)

Huurders worden verzocht geen werken aan een gemeenschappelijke voorziening uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. Indien een van de betreffende voorzieningen niet of niet naar behoren functioneert, wordt de huurder dringend verzocht de conciërge van zijn gebouw of de Helpdesk hiervan op de hoogte te stellen.

**BIJLAGE II
LIJST VAN COURANTE
HERSTELLINGEN OF
ONDERHOUDSWERKEN
TEN LASTE VAN DE
HUURDER**



Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat kleine herstellingen ten laste van de huurder zijn. Dit betekent dat de huurder verantwoordelijk is en moet opdraaien voor:

- alle kleine onderhouds- en herstellingswerken die in de woning moeten worden uitgevoerd en die het gevolg zijn van normaal huurgebruik;
- alle schade door hem veroorzaakt.

LET OP, deze lijst is niet volledig. Het is een basismodel voor de huurders. Elk herstellingsaanvraag wordt door de technische dienst geanalyseerd. Om vooraf te weten of een reparatie voor uw rekening is of niet, is het noodzakelijk om contact op te nemen met de technische dienst van BinHôme.

VERWARMING

Ontluchten van de radiatoren.

Reinigen en afstoffen van radiatoren.

Bescherming van radiatoren tegen **vorst**.

Ontgrendeling van de **thermostatische kranen**.

Programmeren en vervangen van de **thermostaatbatterijen**.

Herstellen of vervangen van een **leiding** in geval van schade veroorzaakt door de huurder.

Onderhoud van **afdichtingsringen**.

Ontkalken van individuele boilers en verwarmingsketels.

De ketelinstallatie **onder druk zetten**.

Het vegen van schoorstenen en apparaten van de huurder.



VENTILATIE

Reinigen en vervangen van de filters van de **afzuigkap**.

Afstoffen van de **ventilatioorosters**.

Vervanging van filters voor **individuele dubbele flux**.

LOODGIETERIJ & SANITAIR

Onderhoud en reiniging van alle installaties zoals **badkuipen, spoelbakken, wastafels, kranen en WC**.

Voorkomen van **bevrozen** van leidingen.

Herstel van schade veroorzaakt door het gebruik van ongeschikte reinigings- of ontstoppingsmiddelen.

Behoorlijke herstelling van **afgeschilferd email**.

Regelmatig reinigen en vervangen van **afdichtingen, filters, schuimkoppen, siliconen van de badkuip, enz.**

Vervanging van **geblokkeerde afsluitkranen** door te weinig gebruik.

Herstelling van **lekken** bij toegankelijke delen van de leidingen.

Ontstoppen van **waterafvoeren**.

Vervanging van **doucheslangen** bij schade veroorzaakt door de huurder.

Controle op mogelijke **waterlekken**.

TOILETTEN/WC

Onderhoud van de toegankelijke delen van het toilet (manchet, vlotter, enz.)

Het ontstoppen van de wc's.

Vervanging van de **afdichtingen** en de manchet naar de afvoerbuï, de closettrekker, de handgreep en de vlotter van de spoelbak.

Vervanging van de **wc-bril**.

Controle op mogelijke **waterlekken**.



ELEKTRICITEIT

Vervanging van **stopcontacten, schakelaars, zekeringen, beveiligingsschakelaars en lampfittings**.

Vervanging van **lampen**.

Vervanging van **armaturen** in de vochtige ruimten.

Test van de **differentiaalschakelaar**.

Herstel van **schade veroorzaakt door de installatie van verlichtingsarmaturen** (vullen van gaten, isoleren stroomdraden, enz.).

BEGLAZING EN SCHRIJNWERK

Vervanging van beglazing in geval van kwaad opzet van de huurder.

Regelmatig **reinigen** van de toegankelijke ramen en herstellen van krassen op ramen of kozijnen.

Onderhoud (smeren) van **scharnieren, handgrepen en stangenverbindingen**.

Aanpassing en vervanging van het **hang- en sluitwerk**.

Onderhoud van **condensafvoergaten** aan de onderkant van de kozijnen.

Vervanging van de **rolluikriemen**.

Onderhoud en reiniging van **rolluiken, jaloezieën, scharnieren, zeilen, luiken, enz.**

VLOEREN

Periodiek onderhoud van tegels en vloerbedekkingen (geschikte producten).

Vervanging van de vloerbedekking (schade veroorzaakt door de huurder).

MUREN EN PLAFONDS

Onderhoud van muren/plafonds tijdens de bewoning van het pand.

Reinigen met bleekmiddel **van condensatiesporen**.



VEILIGHEID / BRANDETECTIE

Reinigen en testen van **detectoren**.

Vervanging van **verbindingsbuizen** voor kooktoestellen (flexibele verbinding, enz.).

SLOTEN

Ontgrendelen en herstellen van **sloten en deurkrukken**.

Vervanging van de **cilinder** na verlies of diefstal van sleutels.

Smeren van sloten, scharnieren en hengsels.

Vervanging van **badges en toegangsleutels van gebouwen** (verlies, diefstal of beschadiging).

ONTSMETTING

Verplichting om **ongedierte** (kakkerlakken of wantsen) te verdelgen.

BUITEN DE WONING

Passend periodiek onderhoud en reiniging, niet te vergeten de **kolken, goten en sifons voor balkons, terrassen of binnenplaatsen**.

Onderhoud van de **brievenbus** en het hang- en sluitwerk en plaatsing van het naamplaatje.

Onderhoud, reiniging en ontstopping van verzamelleidingen en leidingen (afvoer, sterfputten, kolken, valleidingen, enz. tenzij de belemmering wordt veroorzaakt door een defect in de installaties).

Reiniging, onderhoud en sneeuwruimen van **voetpaden** indien nodig.

PRIVÉTUINEN

Maaien van het gras, onderhoud en verticuteren.

Verwijderen van onkruid, inzameling en verwijdering van dode bladeren.

Onderhoud van perken, borders en planten.

Periodiek snoeien en uitdunnen van heesters en heggen volgens de geldende regelgeving.

Bescherming van bomen tegen rupsen, mos of korstmossen.

BIJLAGE III ENKELE TIPS OM GELD TE BESPAREN



- Een regelmatige controle van de **sanitaire voorzieningen** voor de opsporing van eventuele waterlekken. Een lek die enkele weken niet wordt hersteld, kan erg duur uitvallen, ook al is het een kleine lek;
- **Warm water mag alleen worden gebruikt wanneer u het echt** nodig heeft. Het kost drie keer meer, zelfs als het nog niet warm is;
- Het bedekken **van radiatoren** met was, handdoeken, kleding, enz. resulteert in een hoger verbruik en een grotere verdamping van de vloeistof van de warmtemeters;
- Plaats geen voorwerpen of meubels op minder dan 15 cm van de radiatoren om een goede **warmtecirculatie** te garanderen;
- Het is in uw belang om een defecte, kapotte of gevallen **warmtemeter** zo snel mogelijk te melden om hoge forfaitaire metingen te vermijden;
- Om uw elektriciteitsverbruik te verminderen, moet u ervoor zorgen dat ongebruikte elektrische apparaten volledig worden uitgeschakeld en dat er LED-lampen worden geïnstalleerd.

**BIJLAGE IV
PRAKTISCHE
INFORMATIE OVER
BINHÔME**



ADRES

CVBA BinHôme

Maatschappelijke zetel: Emile Clausstraat 63 – 1180 Brussel

Tel. 02/486.69.00

Fax. 02/486.69.99

info@binhome.brussels

www.binhome.brussels

**PERMANENTIES
BINHOME**



PERMANENTIES CENTRAAL KANTOOR (BASCULE) Emile Clausstraat 63, 1180 Ukkel		
Algemeennr.: 02/486.69.00		
	FYSIEKE PERMANENTIE	TELEFONISCHE PERMANENTIES VOOR ALLE DIENSTEN
Maandag	13:30 - 16:00	13:30 - 16:00
Dinsdag	13:30 - 16:00	13:30 - 16:00
Woensdag	–	09:00 - 11:30
Donderdag	09:00 - 11:30	09:00 - 11:30
Vrijdag	–	09:00 - 11:30

GEDECENTRALISEERD FYSIEK PERMANENTIE Jean Ballegeerstraat 68/28, 1180 Ukkel		
	FYSIEKE PERMANENTIE	
Maandag	13:30 - 16:00	

Graphic Design: www.stylegraphique.be

Illustraties: Claire Leruste



