

Reglement van inwendige orde (RIO)

Loket Geel

Kameinestraat 3,
2440 Geel
Tel.: [014 55 91 00](tel:014559100)

Loket Herentals

Augustijnenlaan 28 Bus 6,
2200 Herentals
Tel.: [014 55 91 00](tel:014559100)

Loket Westerlo

Grote Markt 39,
2260 Westerlo
Tel.: [014 55 91 00](tel:014559100)

Inhoud

1.	Algemeen.....	3
1.1	Huurdersaangelegenheden	3
1.1.1	Hoofdverblijfplaats	3
1.1.2	Bijwonen / verlaten van de woongelegenheden	3
1.1.3	Verplichte verhuis	3
1.1.4	Handelszaak.....	4
1.1.5	Huisbezoek	4
2.	Leefbaarheid	5
2.1	Lawaai beperken.....	5
2.2	Onderhoud van de woning, tuin en terras.....	5
2.2.1	Onderhoud van de woning	5
2.2.2	Onderhoud van de tuin	6
2.2.3	Onderhoud van het terras	6
2.3	Een ordelijke buurt.....	7
2.4	Afval	7
2.5	Brandveiligheid	7
2.6	Huisdieren	8
2.7	Burenhinder	8
2.8	Enkele duidelijke afspraken voor de huurders van appartementen.....	9
2.8.1	Roken.....	9
2.8.2	Spelen.....	9
2.8.3	Lift.....	9
2.8.4	Deuren	9
2.8.5	Algemeen	9
3.	Technische zaken.....	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Wetgevend kader.....	10
3.3	Bijzonderheden en aanbevelingen	10
3.4	Huurschaden	16
3.5	Werken voor de huurder	17
3.6	Herstellingen	17
3.6.1	Technische richtlijnen woning	18
3.6.2	Technische richtlijnen tuinen	30
3.7	Overzicht bij vertrek.....	42
3.8	Aanvraagformulier	43

1. Algemeen

Het Reglement van Inwendige Orde is een deel van de huurovereenkomst. Dit reglement is belangrijk voor jou als huurder en dient om een aantal zaken te verduidelijken over:

- Leefbaarheid
- Technische zaken

1.1 Huurdersaangelegenheden

Zorg ervoor dat je huurdersdossier steeds in orde is!

1.1.1 Hoofdverblijfplaats

Je moet jouw hoofdverblijfplaats en domicilieverplichting (adres) hebben in de sociale woning.

Art. 6.20 Vlaamse Codex Wonen

Toelichting huurovereenkomst p.30 punt 1

1.1.2 Bijwonen / verlaten van de woongelegenhed

Als je iemand wil laten bijwonen, moet je dit vooraf schriftelijk aanvragen. De woning mag door de bijwoning niet te klein (onaangepast) worden.

Als er opnieuw iemand uit de woning verhuist, moet je dit schriftelijk melden.

Art. 6.20 Vlaamse Codex Wonen

Art. 6.22 Vlaamse Codex Wonen

Toelichting huurovereenkomst p.30 punt 2 – 5

1.1.3 Verplichte verhuis

Je moet verplicht verhuizen in de volgende situaties:

- Wegens renovatie-, aanpassings-, of sloopwerkzaamheden of bij verkoop van de woning.
- Als je te groot of te klein woont (onaangepaste woning).
Uitzondering: bij contracten van onbepaalde duur kan je kiezen om maandelijks een extra bedrag te betalen.
- Als de aangepaste woning niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft (mindervalidewoning).

Indien je bij deze groep behoort, zal de woonmaatschappij contact met jou opnemen.

Art. 6.20 Vlaamse Codex Wonen

Art. 6.43 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen

Toelichting huurovereenkomst p.30 punt 12

1.1.4 Handelszaak

Je woning is alleen om te wonen. Je mag alleen een zaak hebben in je woning als:

- Het een woning blijft.
- Het geen overlast veroorzaakt.
- Je geen personeel in dienst hebt.

Je moet dit schriftelijk aanvragen en wachten op je goedkeuring.

Art. 28 Vlaams Woninghuurdecreet

1.1.5 Huisbezoek

Medewerkers van de woonmaatschappij mogen de woning op afgesproken tijdstippen bezoeken om het volgende na te kijken:

- Onderhoud woning & tuin
- Mogelijke schade
- Naleven van huurovereenkomst en reglement inwendige orde

Toelichting huurovereenkomst p.30 punt 14

2. Leefbaarheid

2.1 Lawaai beperken

Beter een goede buur dan een verre vriend!

Hou rekening met elkaar. Zorg voor elkaars rust. Tussen 22 u en 6 u moet het stil zijn.

Wees niet te hard voor elkaar, iedereen maakt fouten!

Tips:

- Zorg voor de rust in je eigen woning, maar ook in de gemeenschappelijke delen.
- Vraag ook aan je bezoekers om rustig te zijn. Dit is jouw verantwoordelijkheid als hoofdhuurder.
- Spreek je burens aan bij overlast. Zie 4.5.
- Doe je huishoudelijke taken overdag.
- Er zijn verschillende gemakkelijke oplossingen om geluid te beperken: een mat leggen, viltjes gebruiken, ...
- Verwittig je burens wanneer je feestjes hebt of nodig ze mee uit. 😊

Art. 6.20 Vlaamse Codex Wonen

Art. 30 Vlaams Woninghuurdecreet

2.2 Onderhoud van de woning, tuin en terras

Onderhoud je woning, tuin en terras als een goede huisvader.

2.2.1 Onderhoud van de woning

Tips:

- Je woning is geen stockageplaats.
- Reinig je dakgoot zodat je geen wateroverlast hebt (enkel bij woningen).

Hoe voorkom ik volgende problemen in mijn woning?

SCHIMMEL	ONGEDIERTE	VERSTOPPINGEN
<div style="text-align: center;">   </div> <p>Schimmel wijst op condensatieprobleem. Dit behandel je als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reinigen met schimmelreiniger of afwassen met een allesreiniger of afwasmiddel. 2. De schimmelplek behandelen met javel, verdund in water. 3. Na 2 dagen de plek opnieuw afwassen met allesreiniger en goed afdrogen. 4. Om de schimmel weg te houden is het belangrijk om goed te verluchten. Dit betekent 's morgens deuren en ramen van de kamers openzetten zodat het goed doorwaait (+/- 15 min). 's Avonds eventueel herhalen. 5. Verder is het belangrijk dat de ruimte voldoende verwarmd wordt. Schimmel ontstaat door een combinatie van vocht en koude. 	<p>Ongedierte zoals kakkerlakken en ratten kan je voorkomen door volgende stappen te volgen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zorg voor een <i>schone woonomgeving</i>. Sluit vuilnis goed af en laat je vuilniszakken niet te lang buiten staan. Laat ook geen etensresten liggen.  2. Sluit huisdiervoer af, berg het op in afsluitbare bakken. Laat ook geen voer staan.  3. Houd de tuin schoon. Zorg dat er geen afval en voedsel blijft liggen. Wees alert op spullen waar ratten onder kunnen kruipen.  	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Spoel GEEN afval door!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen medicijnen • Geen verf en bijtende producten • Geen vetten (frituurolie, motorolie) • Geen vochtige doekjes, luiers, condooms • Geen maandverband, tampons • Geen kleding • Geen etensresten <p>Afval kan de afvoerbuizen verstoppem. Gevolg: het vuile water komt terug binnen.</p> <p>GEBRUIK HET TOILET ENKEL WAARVOOR HET DIENT. ALLEEN TOILETPAPIER IS GEMAAKT OM DOOR TE SPOELEN.</p> <div style="text-align: center;">  </div>

Art. 6.20 Vlaamse Codex Wonen

Art. 28 Vlaams Woninghuurdecreet

2.2.2 Onderhoud van de tuin

Tips:

- Verwijder onkruid, maai het gras en snoei de haag regelmatig (max. 1m80 achtertuin, max 0m80 voortuin).
- Gebruik enkel een afgesloten compostbak.
- Je tuin is geen stockageplaats.
- Hou geen afval bij, begraaft of verbrand het niet in de tuin.
- Vermijd ongedierte.
- Het is verboden vlaggen en aanplakborden te plaatsen.
- Volg de technische richtlijnen op: voor meer info zie punt 3.6.2.

2.2.3 Onderhoud van het terras

Tips:

- Gooi niets over het terras.
- Je mag enkel elektrisch barbecueën.
- Volg de technische richtlijnen op: voor meer info zie punt 3.6.1.13.

2.3 Een ordelijke buurt

Zorg mee voor een nette en aangename omgeving.

Tips:

- Plaats fietsen in de voorziene fietsenberging, garage of tuin(huis) indien aanwezig.
- Parkeer je voertuigen/aanhangwagen niet op je gras, dit maakt je gras kapot.
- Plaats enkel wagens die in gebruik zijn op je oprit.
- Gebruik poepzakjes voor de uitwerpselen van je hond.
- Laat papier niet rondslingeren.
- Haal de brievenbus regelmatig leeg of kleef een sticker geen reclame op de brievenbus.

2.4 Afval

Voorkom vieze geuren en beestjes.

Tips:

- Sorteert goed en zet vuilbakken op tijd binnen en buiten: volg de regels van de afvalkalender van de gemeente.
- Slecht of niet sorteren trekt ongedierte aan.
- Gooi je afval in de juiste container.
- Sluit afvalzakken en -bakken steeds goed af, zo voorkom je geurhinder.
- Laat geen afval achter op openbare plaatsen: dit is sluikstorten en kan door de gemeenten worden beboet.

2.5 Brandveiligheid

Volg de algemene regels voor de veiligheid.

Bewaar geen stoffen die makkelijk branden. Het is verboden om deze producten te bewaren in je woning, je garage, kelder, berging,....:

- Petroleum
- Benzine
- Olie
- Gas
- Vuurwerk
- Andere producten die makkelijk branden

Je mag geen extra kachel plaatsen in je woning.

2.6 Huisdieren

Verzorg je huisdieren!

Je mag enkel huisdieren en kippen houden, aangepast aan de woning en tuin. Deze dieren mogen op geen enkele manier voor overlast, schade of gevaar zorgen. Jij bent verantwoordelijk voor het gedrag en de schade van je huisdier. Je moet je huisdieren ook goed verzorgen. Anders kan de woonmaatschappij eisen om de dieren weg te doen of jouw huurcontract opzeggen.

Opgelet! Je mag:

- Geen haan houden.
- Maximum 2 honden, 2 katten of 1 hond en 1 kat houden.
- Geen exotische huisdieren houden. Als exotische huisdieren ontsnappen of worden vrijgelaten in een land waar ze van oorsprong niet voorkomen, kan dat grote gevolgen hebben voor het leefmilieu.

Het is verboden om huisdieren en kippen te houden of los te laten lopen in kelders, gemeenschappelijke delen en/of garage. Als je huisdier de gemeenschappelijke delen in of naaste het gebouw vuil maakt, moet je dit onmiddellijk opruimen.

Het is verboden huisdieren te begraven in de tuin.

2.7 Burenhinder

Zoek samen een oplossing.

Hoe los je dit op?

- Praat met je burens
- Helpt dit niet? Vul een klachtenformulier in.
De woonmaatschappij zal contact opnemen met je burens om hun verhaal te horen.
- Nog steeds niet opgelost?
De woonmaatschappij stelt voor om samen met je burens (en de wijkagent) rond tafel te zitten (= bemiddeling).
- Is er hierna nog geen oplossing dan stopt de tussenkomst van de woonmaatschappij.

Bij blijvende hinder kan je de wijkagent aanspreken of naar het Vredegerecht gaan.

2.8 Enkele duidelijke afspraken voor de huurders van appartementen

Samenwonen is leuker als iedereen zijn best doet.

2.8.1 Roken

- Roken is verboden in gemeenschappelijke delen.
- Gooi geen peuken op de grond.

2.8.2 Spelen

- Kinderen mogen niet spelen in de inkom of andere gemeenschappelijke delen.

2.8.3 Lift

- Kinderen tot 10 jaar mogen de lift niet alleen gebruiken.
- Je mag de lift niet blokkeren.
- Druk enkel op de knop van jouw bestemming, anders kan de lift blokkeren.
- Je mag de lift niet gebruiken bij brand.
- Je mag de lift niet gebruiken voor grote en zware voorwerpen die de lift kunnen beschadigen. Het maximale gewicht staat in de lift.

Werkt de lift niet?

- Verwittig de woonmaatschappij of de conciërge.
- Bel na de kantooruren naar de firma van de liften (telefoonnummer hangt in de lift).

2.8.4 Deuren

- Open en sluit de gemeenschappelijke deuren altijd voorzichtig. Deuren met een pomp gaan automatisch dicht.
- Steek niets tussen de deur. Dit kan de deurpomp beschadigen.
- Open de inkomdeur enkel voor bekenden.
- Zorg dat de gemeenschappelijke deur steeds gesloten is.

2.8.5 Algemeen

- In de gemeenschappelijke delen mag je niets plaatsen.
- Sluit geen elektrische apparaten aan in de gemeenschappelijke delen.
- Iedereen zorgt mee voor de netheid van de gemeenschappelijke delen.
- Gaat er iets kapot of ligt er sluikestort? De dader betaalt. Kennen we de dader niet? Dan betalen alle bewoners mee aan de kosten.
- Je mag geen matten in de gangen leggen.
- Fietsen horen in de fietsenstalling. Je mag deze niet meenemen naar het appartement.

3. Technische zaken

3.1 Algemeen

Dit document is een bijlage op de huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde waarvan het een integrerend deel uit maakt. Bepalingen opgenomen in dit document die strijdig zouden zijn met de huurovereenkomst worden als niet geschreven beschouwd.

In volgend deel vind je een overzicht van de mogelijke herstellingen die moeten gebeuren in of aan jouw woning. Er staat telkens bij vermeld wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de herstelling.

Meer info kan je ook terugvinden in het boekje 'ZieZo!...' uitgegeven door het agentschap Wonen Vlaanderen.

Wij vragen je om dit deel grondig na te lezen en te eerbiedigen zodat je aangenaam kan wonen bij LeefGoed.

3.2 Wetgevend kader

Alle informatie betreffende regelgeving i.v.m. het huren van een sociale woning kan je terugvinden op de website van LeefGoed. Via deze site kan je linken naar de laatste stand inzake de regelgeving.

Alle informatie die je op de website van LeefGoed terug kan vinden is gebaseerd op deze regelgeving.

3.3 Bijzonderheden en aanbevelingen

- Het is verboden om in de woning of in de gemeenschappelijke delen van de residentie handel of nijverheid te drijven, of er een drankslijterij of dergelijke bedrijven in te richten. Elke inbreuk op de clausule geeft aanleiding tot de verbreking van rechtswege van onderhavige verhuring.
- De huurder verbindt zich ertoe de gehuurde woonst uitsluitend als woning te gebruiken en de algemene regels van zindelijkheid en veiligheid in acht te nemen.
- Het is verboden om zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van LeefGoed welke verandering ook aan het gehuurde goed en zijn aanhorigheden aan te brengen (*veranda's, bijgebouwen, hokken of afsluitingen te plaatsen, bomen of struiken uit de tuinen of tuintjes te verwijderen en er hoogstammige bomen te planten of te verwijderen,...*). De huurder verbindt zich ertoe voor dergelijke wijzigingen een schriftelijke aanvraag te doen d.m.v. het aanvraagformulier.

Voor het aanbrengen van o.a. bovenstaande wijzigingen, dien je de schriftelijke goedkeuring van LeefGoed af te wachten.

De aangebrachte veranderingen worden vermeld op de staat van goed. De vertrekkende huurder en de nieuwe huurder van het pand kunnen een 'overeenkomst voor overname door nieuwe huurder' aangaan. Dit betekent dat de nieuwe huurder zal instaan voor de aangebrachte wijzigingen. LeefGoed kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele gebreken en/of beschadigingen aan het goed.

Elke verandering door de huurder aangebracht blijft, wanneer hij het huis verlaat, de uitsluitende eigendom van LeefGoed en dit zonder vergoeding. LeefGoed heeft ten allen tijde het recht de eigendom in zijn oorspronkelijke staat te laten herstellen op kosten van de huurder. Eventuele door LeefGoed toegelaten verandering kunnen deels door een afbetalingsplan vergoed worden.

Indien de huurder de gewijzigde zaken terugbrengt en deze niet in goede staat zijn, kunnen deze kosten aan de vertrekkende huurder doorgerekend worden.

- Het is verboden om uithangborden, reclame of plakbrieven uit te hangen, aanplakbrieven op de ramen te kleven, krammen of nagels te slaan in de deuren en het houtwerk, om het even welke bekleding weg te nemen. De kosten die zouden voortvloeien uit de noodzakelijke herstellingen of verwijderingen zullen door de huurder worden gedragen.
- Het is verboden om vloeren te overbelasten: door waterbedden, bibliotheken, jacuzzi's, zware bloembakken, gebruik als stapelplaats en dergelijke meer.
- De huurder zal enkel CE-gekeurde elektrische apparaten gebruiken.
- Indien de huurder zijn woongegelegenheid niet voldoende onderhoudt, is de verhuurder gerechtigd, op kosten van de huurder, dit onderhoud zelf uit te voeren of te laten uitvoeren, dit ook zonder afbreuk te doen aan de andere bepalingen van dit reglement of huurcontract. De nalatige huurder stelt zich bloot aan de mogelijkheid dat de gehele woning op zijn kosten wordt gereinigd en geschilderd.
- Het is verboden zich te onttrekken aan eender welke verplichting die hem door LeefGoed inzake bewoning, onderhoud of algemene staat der woongegelegenheid zou kunnen opgelegd worden.
- Gevaarlijke stoffen en elektriciteit: het is verboden zowel in de woongegelegenheid als in aanhorigheden zoals de garage, kelder, berging,... petroleum, benzine, olie, gasen of andere licht ontvlambare stoffen te stockeren. Bij het niet naleven van deze maatregel zal het huurcontract onmiddellijk verbroken worden. Deze maatregel wordt genomen om de veiligheid van alle bewoners te waarborgen.

Deze regel geldt tevens indien een huurder zelf aan de elektriciteit werkt, draden bijtrekt e.d.

- Inritten en garages: inritten en garages zijn ten hoogste bestemd voor personenwagens. Verstaan wordt de in gebruik gestelde personenwagens. Het plaatsen van voertuigen zonder kenteken is uitdrukkelijk verboden, evenals zijn voertuig te plaatsen buiten de voorziene parkeerplaatsen. De door verhuishagens en andere veroorzaakte schade valt ten laste van de huurder.
- Tellers: de bewoners moeten de afgevaardigden van desbetreffende maatschappijen toegang tot hun woning verlenen voor de opname van de stand van water-, gas- en elektriciteitstellers. De huurder moet er ook voor zorgen dat de gasaanvoer steeds verzekerd blijft. Gas-, elektriciteit en watermeter mag in geen geval afgesloten worden. Indien er schade is in de woning als gevolg van afgesloten meters, wordt de kost hiervan aangerekend aan de huurder.

Het verbruik van water, gas en elektriciteit zal rechtstreeks betaald worden aan de door jou gekozen energieleverancier.

Bij gemeenschappelijke meters met tussenmeters zullen de huurders de vergoeding voor het water- en/of energieverbruik aan de verhuurder betalen (voorschotten en afrekening).

Indien er een gemeenschappelijke verlichting, lift of centrale verwarming is, dienen de huurders hiervoor eveneens hun aandeel te betalen.

- Telefoon- en internetaansluiting: de huurder dient zelf de aansluiting aan te vragen bij een telefoonmaatschappij. Alle schade, veroorzaakt bij het plaatsen of verwijderen van het toestel, valt ten laste van de huurder. De verhuurder neemt nooit de kosten van aansluiting over.
- Teledistributie en schotelantennes: de huurder dient zelf de aansluiting bij het teledistributienet aan te vragen. De verhuurder neemt nooit de kosten van aansluiting over.

Het plaatsen van schotelantennes kan conform besluit RVB dd 14/11/96 op volgende voorwaarden: zie hoofdstuk technische richtlijnen tuinen. Bij voorkeur wordt gekozen voor een satellietontvanger zonder schotelantenne.

Buiten deze verplichtingen blijft een goedkeuring van de gemeente noodzakelijk.

- Het is niet toegestaan om uit de gevelvensters of op de terrassen linnen te drogen te hangen en vloermatten of tapijten door de vensters of boven de borstweringen uit te schudden.
- Vuil water mag niet op de voetpaden en grasperken rondom het gebouw uitgegoten worden. Dit verbod geldt ook op terrassen of balkons waarvan de regenwaterafvoeren aangesloten zijn op regenwaterrecuperatie.

- Het is verboden vuilnis of afval in het wc of in de aflopen naar de riolen te werpen. Hieronder verstaat men: olie, vet, maandverband/tampons, condooms, vochtige doekjes, pampers,...
- Er dient nauwlettend omgegaan te worden met het plaatsen van bloempotten of bloembakken op de buitenkant van de vensterbanken (alle woongelegenheden op verdieping). Dit zal op zodanige wijze gebeuren dat iedere vorm van overlast voorkomen wordt. De huurder verbindt zich ertoe steeds de nodige voorzorgen te nemen om de veiligheid van omwonenden en toevallige voorbijgangers te garanderen.
- Terrassen en balkons: de bewoners en gebruikers zorgen voor het ordentelijk gebruik van de terrassen. De terrassen mogen niet aangewend worden als opslagruimte voor zware of scherpe voorwerpen, lege flessen, kasten, vuilniszakken, fietsen,.. e.d.

Het is verboden het terras op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk af te sluiten of aan te passen.

- Het is niet toegestaan eten of etensresten als voedsel voor de vogels of andere dieren te verwerpen, daar de vogels de gevels bevuilden en het gevaar voor het aantrekken van ongedierte zoals ratten niet denkbeeldig is. Voor info omtrent de bestrijding van ongedierte kan je terecht bij de gemeente.
- Het is verboden luchtroosters langs binnen- en buitenzijde te bedekken of toe te stoppen.
- Het is de huurder verboden voor een appartementsgebouw de buitenramen, buitendeuren en van buitenaf zichtbare delen van het gebouw of enig gemeenschappelijk deel van het gebouw te schilderen. Voor een woning is het de huurder verboden de gevelsteen te schilderen.

Het is de huurder tevens verboden aluminiumfolie of andere zon-weerkaatsende folies tegen de ramen te kleven daar dit glasbreuk kan veroorzaken.

- Men mag zich in geen geval op het dak begeven, uitgezonderd in geval van overmacht.
- Het is verboden logeergasten voor lange tijd te herbergen of de kelders, zolders of bijgebouwen als woon- of slaapplegenheid te gebruiken.
- De huurder heeft er belang bij na te gaan welke risico's door zijn verzekeringspolis 'burgerlijke aansprakelijkheid' gedekt worden. Hij moet ook inlichtingen nemen over de gemeentelijke politiereglementen betreffende de maatregelen die in geval van sneeuwval en ijsvorming moeten genomen worden (de reiniging valt ten laste van de bewoner van het gelijkvloers of anders ten laste van deze van de eerste verdieping, enz. ...).

- Droogkast: niet in alle appartementen en woningen zijn er elektrische stopcontacten en een luchtafvoer binnen voorzien. Indien er geen aansluiting is voor de luchtafvoer van de droogkast, mag de huurder enkel een condensatie - droogkast gebruiken.
- Airco's: huurders mogen geen vaste airco's plaatsen in de woning. Mobiele airco's zijn wel toegestaan.

Bij gemeenschappelijke delen dienen volgende punten in acht genomen te worden:

- Elke huurder ontvangt sleutels van zijn eigen woongelegenheden. Indien bij terug-gave van de sleutels het aantal niet voltallig is, zal hij instaan voor de verloren sleutels of voor een nieuwe cilinder. Eventuele 'elektrische badges' ten behoeve van de gemeenschappelijke inkomdeur dienen vanzelfsprekend ook ingeleverd te worden conform het aantal als je ontvangen hebt.
- De ingangen bestemd voor de woongelegenheden/appartement en bergplaats moeten vrij blijven. Voorwerpen in de trapzalen plaatsen is verboden. LeefGoed of de huisbewaarder zullen optreden wanneer men zich niet aan de voorschriften houdt.
- De fietsen moeten geplaatst worden op de daartoe bestemde plaats. Het is niet toegelaten fietsen te plaatsen tegen deuren, ramen of muren. Fietsen, bromfietsen en kinderrijtuigen mogen niet worden gestald in de inkomhal, de gangen, de lift, de overlopen of de gangen van het gebouw.
- Kinderen mogen niet in delen van het gebouw komen, welke niet door hun ouders bewoond zijn. Geen enkel dak mag betreden worden. Het is aan de kinderen eveneens niet toegelaten in de inkomhal en andere gemeenschappelijke delen te spelen.
- De zware verhuiswerkzaamheden welke door verhuisbedrijven plaatsvinden zullen in afspraak met huisbewaarder of LeefGoed altijd langs buiten gebeuren.
- Alle gemeenschappelijke voor- en tussendeuren dienen dichtgehouden te worden. Bijvoorbeeld: deuren op de trapzalen, branddeuren, gemeenschappelijke bergingen en stookplaatsen...
- Toegang tot machinekamer van de liften is ten strengste verboden. LeefGoed wijst bij ongevallen in dit verband alle verantwoordelijkheid af.
- Bij langdurige afwezigheid moet de huurder de nodige schikkingen treffen en de huisbewaarder of LeefGoed verwittigen.
- De deuren voorzien van een deurveerpomp (zelfsluitende deuren) mogen niet dichtgeduwd worden. Het dichtduwen ontregelt namelijk het mechanisme.

- Schade welke door de huurders veroorzaakt wordt aan de gemeenschappelijke lokalen, afvoerleidingen, liften, enz. zal hersteld worden op kosten van alle gebruikers, tenzij de verantwoordelijke gekend is.
- De brandbestrijdingsmiddelen mogen enkel gebruikt worden bij brand.
- In de kelder mogen geen elektrische apparaten worden aangesloten.
- De parlofoons moeten met de nodige zorg en toewijding gebruikt worden, zij dienen na gebruik steeds terug ingehaakt te worden.
- Het is niet toegelaten te roken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Lift (indien aanwezig): de lift is ter beschikking van de huurders, die de voorschriften dienen te eerbiedigen, betreffende het laadvermogen, willen ze niet verantwoordelijk gesteld worden voor de eventuele gevolgen van de niet-naleving van deze voorschriften.

De kooideuren mogen in geen enkel geval geblokkeerd worden. Ingeval van defect zal LeefGoed de herstelling zo vlug mogelijk laten uitvoeren, zonder dat de huurders enige schadevergoeding zullen mogen eisen wegens het niet kunnen gebruiken van de lift. Bij gevaarlijke situaties dient de huurder direct contact op te nemen met de telefooncentrale van de onderhoudsfirmas van de lift. Het telefoonnummer staat in elke lift vermeld. Indien er zich een noodsituatie voordoet beschikt de lift vaak over een telefoonverbinding met de noodcentrale van de liftfabrikant.

LeefGoed is niet verantwoordelijk voor de ongevallen of voor de schade die zou kunnen veroorzaakt worden aan personen of goederen door het gebruik van de lift. De huurders moeten eveneens hun verantwoordelijkheid dragen zoals bepaald in artikel 1382 en 1384 van het Burgerlijk Wetboek.

De liften mogen niet gebruikt worden voor transport van zware voorwerpen (bijvoorbeeld bij verhuizing). Het maximumgewicht, dat in de lift is aangegeven, mag bij gebruik niet worden overschreden.

Bij verhuizing mogen de liften alleen gebruikt worden in samenspraak met de huisbewaarder. Zij mogen enkel gebruikt worden volgens de reglementaire en wettelijke bepalingen inzake personen.

De lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

Het gebruik van liften door kinderen onder de 8 jaar is ten strengste verboden (tenzij onder begeleiding).

- Belasting en kosten: inzake belasting is de onroerende voorheffing (hoofdsom en opcentiemen) ten laste van de eigenaar van de woning.

De kosten van verbruik van water, elektriciteit, gas en andere diensten zoals bv. T.V.-distributie, telefoon, alsmede de huur van meters zijn ten laste van de huurder.

Alsook de aansluitingen/huur/vastrecht/gebruik, ... van water, elektriciteit, gas en andere diensten.

De kosten verbonden aan het (verplicht) onderhoud van de verwarmingsinstallatie, ventilatiesysteem, lift, reinigen dakgoten, ramen, regenwatersystemen, gemeenschappelijke delen, groenonderhoud en uitlezing energiemeters (bij collectieve installaties) worden aan de huurder doorgerekend (indien van toepassing).

- Ontsmetting: de huurder zal - in voorkomend geval - overgaan tot de ontsmetting van de plaatsen, namelijk indien hij of iemand van zijn gezin, is aangetast geworden door een besmettelijke ziekte; evenzo als er wandluizen, kakkerlakken of ander ongedierte zijn, daar hij elk gevaar van besmetting moet voorkomen en zich moet gedragen volgens de voorschriften van de hygiëne.

Indien binnen de week na verhuizing ongedierte (vlooiën, luizen, kakkerlakken) gevonden wordt, zal de woning, op kosten van de huurder ontsmet worden.

3.4 Huurschaden

Onder de huurschaden wordt begrepen de tekortkomingen aan het gewoon dagelijks onderhoud (inbegrepen de) en al de schade, aangebracht door de fout (inbegrepen nalatigheid) van de huurder.

Bij het verstrijken van de huur moet de huurder de woongelegenheden terug overdragen in goede staat, behalve wat normale sleet, ouderdom of geval van overmacht betreft. De normale sleet is deze die voortspuit uit het normaal gebruik.

De huurder is verplicht de woning als goede huisvader te bewonen, wat onder andere meebrengt: het onderhoud in propere staat, het smeren van sloten en scharnieren, het kuisen van de vloeren, de bescherming van de installatie tegen de vorst, binnen-schilderwerk, enz...., dit alles volgens de gepaste methode en met behulp van de geschikte producten.

Schaden die niet volledig kunnen hersteld worden, zullen verrekend worden en er zal een vergoeding voor voortdurende minderwaardigheid gevraagd worden.

Huurschaden die niet hersteld werden door de huurder, worden aangerekend rekening houdend met de kostprijs van levering, plaatsing (op het ogenblik van de verhuizing) en met het aantal jaren dat een installatie normaal moet meegaan.

3.5 Werken voor de huurder

De verhuurder draagt, mits eventueel verhaal tegen de huurder, enkel de kosten der grote herstellingen. Zulke herstellingen die de huurder op eigen initiatief, dus zonder voorkennis en schriftelijke toelating van LeefGoed zou uitvoeren of laten uitvoeren, worden door LeefGoed niet betaald of terugbetaald.

Alle andere zagezegde huurherstellingen ten laste van de huurder zijn vastgelegd in het volgende hoofdstuk.

De huurder kan de maatschappij verzoeken werken uit te voeren die ten zijne laste vallen, voor zover mogelijk, en mits hij bereid is hiervoor te betalen.

Elke schade aan trapzalen, galerijen, liften, (kruip)kelders, buitengevels, daken, buitenschrijnwerk, glaswerk, bezetting, elektriciteit in gemeenschappelijke delen, aanplantingen en andere posten van gemeenschappelijke aard of gebruik, zal collectief gedragen worden door de bewoners van dezelfde trapzalen of dezelfde vleugel van het gebouw of hetzelfde wooncomplex tenzij kan bewezen worden wie de schade heeft veroorzaakt.

De werken uitgevoerd door de huurder, zelfs als deze ten laste vallen van de verhuurder, worden zonder schriftelijk akkoord **nooit** terugbetaald.

3.6 Herstellingen

Voor alle inlichtingen, klachten of meldingen van gebreken van technische aard dient de huurder zich te wenden tot LeefGoed.

De huurder is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt onmiddellijk deze laatste bekend te maken. (huurovereenkomst art. 12). Het melden kan via het mailadres **herstellingen@leefgoed.be**, telefonisch via **014/55.91.00**, via het invulformulier op de website of aan het loket tijdens de openingsuren. Zie link op de website alsmede specificaties rond het noodnummer.

Dringende herstellingen ten laste van de verhuurder worden bijkomend telefonisch en per mail, zie hierboven genoemd mailadres en telefoonnummer, doorgegeven.

Zonder vergoeding zal de verhuurder alle herstellings- en verbeteringswerken en zonder zich op artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek te kunnen beroepen, alsook alle werken die nodig zouden blijken voor de hygiëne in de gebouwen, laten uitvoeren die LeefGoed nodig en nuttig zou achten ter bewaring of verbetering van het gehuurde goed, welke ook de aard en de duur van de werken mogen zijn.

Hierna vind je een overzicht van de technische richtlijnen waaraan je je dient te houden voor het gebruik van de woning en wie verantwoordelijk is voor de uitvoering ervan.

Voor meer details of toelichting verwijzen we ook naar het boekje 'ZieZo!...' van het Agentschap Wonen Vlaanderen.

3.6.1 Technische richtlijnen woning

3.6.1.1 Sanitair

De huurder is verantwoordelijk voor:

- Het (laten) vervangen van versleten kitwerk rond bad, douche, toilet, lavabo of gootsteen.
- Het onderhoud van kranen (reiniging, regeling, ontkalking, vernieuwing van pakkingen, verbindingen,...) en van de roosters.
- het onderhoud van wandtegels die als muurbekleding dienen.
- Ontstoppingen van de afvoerleidingen.
- Breuken, barsten en scheuren aan de sanitaire toestellen.
- Onderhoud van de waterverzachter (indien aanwezig).
- Onderhoud van de zichtbare en gemakkelijke bereikbare delen van de badverwarmer of waterverwarmer.
- Onderhoud en herstelling van de bereikbare delen van het toilet zoals het kraantje, vlotter stortbak,...

De huurder dient de leidingen ten alle tijden te beschermen tegen vorst. Hij dient in de winter de buitenkranen leeg te laten lopen.

De huurder dient lekken aan de kraan, waterleiding, sifon of afvoerbuïs te herstellen, uitgezonderd ze aan de ouderdom te wijten zijn.

Men mag nooit boren in tegels. Men moet steeds bevestigen in de voegen. De tegels mogen niet beschadigd worden.

De verhuurder zal versleten apparaten (bad, lavabo, gootsteen, wasbakken, toilet,...) vervangen indien einde gebruiksduur.

De verhuurder vernieuwt de kranen en leidingen in geval van ouderdom.

Op het ogenblik dat er een verstopping zich voordoet door een fout van de huurder, wordt deze kost doorgerekend aan de huurder.

Bij het einde van de huur dient de huurder een door een erkende firma afgeleverd attest 'vrij van verstopping' voor te leggen.

3.6.1.2 Verwarming

Het onderhoud van de verwarmingsinstallatie wordt door de verhuurder in eigen beheer verzekerd (omvat het 2-jaarlijks onderhoud en elke depannage). De huurder betaalt voor het onderhoud maandelijks een vergoeding aan de verhuurder.

Het dient te verstaan dat herstellingen van schade of vroegtijdig sleet te wijten aan de huurder aangerekend zullen worden.

De vorstschade valt ten laste van de huurder.

De huurder is verantwoordelijk voor:

- Het waarschuwen van de verhuurder bij een gebrekkigheid of defect van de verwarmingsinstallatie.
- Het jaarlijks vegen van de schoorsteen van de open haard of kachel en bij vertrek uit het gehuurde goed door een erkende schoorsteenveger. Evenwel moet de huurder geen schoorsteen vegen die nooit werd gebruikt.
- Tijdens de vorstperiode verplicht te verwarmen (minimum 16°C).
- De bescherming van de verwarmingsinstallatie, inbegrepen het expansievat en de boiler tegen de vorst.
- Het regelmatig ontluchten van de radiatoren.
- Het instellen van de thermostaat, evenals het vervangen van de batterijen.

De radiatoren mogen geschilderd worden na schriftelijk akkoord van de maatschappij. Dit in een neutrale (witte) kleur en met de geschikte verf.

De verhuurder organiseert het volledige onderhoud en de depannage van de verwarmingsinstallatie. Deze installaties worden door een gespecialiseerde firma uitgevoerd.

De verhuurder staat in voor het vervangen van versleten onderdelen.

De bestaande thermostaat mag vervangen worden door een slimme programmeerbare thermostaat. De huurder dient wel de oorspronkelijke thermostaat te bewaren. Herstellingen aan de vervangen thermostaat zijn voor de huurder.

3.6.1.3 Elektriciteit

Breng geen wijzigingen of uitbreidingen aan de elektrische installatie aan. Laat herstellingen aan de elektrische installatie steeds uitvoeren door een vakman.

Wees voorzichtig met water in de buurt van elektriciteit!

De huurder ontvangt een woning met een elektrische installatie conform het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI).

De huurder heeft het recht om alle door hem geplaatste toestellen mee te nemen. Hij heeft wel de verplichting, bij vertrek uit het gehuurde goed, een voldoende leidinglengte achter te laten om elektrische apparaten terug aan te koppelen (min. 8 cm). Het is bijvoorbeeld verboden om elektriciteitsdraden aan lichtpunten af te knippen tot tegen het plafond.

Het is verboden bijkomende leidingen en stopcontacten te plaatsen of bestaande stopcontacten te verwijderen.

De huurder dient de bel en parlofoon te onderhouden.

De huurder voorziet zelf zijn armaturen en lampen. In de badkamer, keuken, toilet, berging, garage en op het terras (bij grondgebonden woningen) is een armatuur van LeefGoed voorzien. Telefoon, televisie, internet dat niet werkt moet door de huurder zelf verholpen worden, tenzij het een ondergrondse kabelbreuk betreft.

Stopcontacten en schakelaars mogen niet overschilderd worden.

Sluit best maar één toestel per stopcontact aan. Als dat niet kan, dan sluit u best toestellen die weinig vermogen hebben (TV, video, stereo,...) samen op één stopcontact aan. Gebruik altijd een veilige verdeeldoos.

Scherp elektriciteitsdraden steeds af met klemmen als ze niet worden gebruikt.

De verhuurder is verplicht een aan regelingen- en veiligheidsvoorschriften toegepaste installatie ter beschikking van de huurder te stellen.

De verhuurder herstelt of vervangt de elektrische installatie en/of de elektrische toestellen in geval van ouderdom.

Indien de differentiaal schakelaar of verliesstroomschakelaar (een klein doosje van +/- 7 cm x 5 cm staat op het elektrisch bord en schakelt zowel de verlichting als de stopcontacten uit) uitvalt, moet de fout in eerste instantie in de elektrische toestellen (mixer, frigo, haardroger, nachtkastlampje, wasmachine,...) gezocht worden.

Laat werken aan een zekeringkast steeds uitvoeren door een vakman.

3.6.1.4 Elektrische huishoudtoestellen

Indien je problemen ervaart bij het plaatsen van een toestel neem je contact op met een vakman.

In de woningen is een elektrische aansluiting of bij oudere woningen een gasaansluiting voorzien voor het fornuis. De huurder informeert op voorhand welke aansluitingen voorzien zijn.

Voor de aansluiting van een gasvuur voorzie je een gele darm met vervalddatum. Neem hiervoor contact op met een vakman of de winkel waar u het toestel kocht.

Bij het verlaten van de woning of het appartement dient de gaskraan **volledig** afgesloten te worden door een afsluittop.

Het gebruik van gasflessen is uitdrukkelijk verboden.

De huurder is verantwoordelijk voor de vervanging van gebroken glasplaten van het keramisch fornuis of de inductieplaat.

Het plaatsen van een afwasmachine is enkel mogelijk waar dit voorzien is. Het weggenomen kastje dien je te bewaren en terug te plaatsen bij verhuis. Waterkraan en afvoer via sifon zijn voorzien.

De frigo en diepvrieskast zijn aan te sluiten op een gewoon stopcontact.

In recente woningen is er in de garage, badkamer, keuken of kelder een elektrische- en wateraansluiting, alsook een afloop voorzien voor een wasmachine.

In de meeste woningen zijn er elektrische stopcontacten en een luchtafvoer voor een droogkast binnen voorzien.

Indien er geen aansluiting is voor de luchtafvoer van de droogkast, maak je gebruik van een condensatiedroogkast.

3.6.1.5 Keuken

Indien je problemen ervaart bij het plaatsen van een toestel neem je contact op met een vakman.

Keukenmeubelen mogen niet geschilderd, noch behangen, noch met stickers en dergelijke beplakt worden, evenals de wandtegels.

Bijtende en schurende reinigingsmiddelen mogen niet gebruikt worden.

3.6.1.6 Vloeren

Vinyl, linoleum en gelijksoortige producten

De huurder dient de vloer te onderhouden m.b.v. aangepaste producten; Opgelet: vroegtijdige slijtage door overdadig gebruik van water of het niet boenen van de linoleum kan aanleiding geven tot een vergoeding voor waardevermindering ten voordele van de verhuurder en dit rekening houdend met het tijdstip van plaatsing.

De huurder is aansprakelijk voor de sporen, de schrammen, de scheuren, de indrukken alsmede voor de sporen achtergelaten door zeer zware meubelen.

De huurder is aansprakelijk voor lijmplekken van tapijten.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de herstelling van het normale verslijten van de vloer en volledige vervanging van de groundbekleding na een langdurig gebruik.

Vloertegels en wandbekleding

De huurder dient zelf tegels te vervangen als er slechts enkele vloerstenen of tegels beschadigd zijn en dat wegens het vermoeden van schuld bij de huurder (zie artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek).

De huurder is aansprakelijk voor onuitwisbare vlekken of voor overbelasting die tot het loskomen van de tegels kunnen leiden.

De huurder is aansprakelijk voor scheuren of barsten als die te wijten zijn aan de huurder zelf.

De huurder is verantwoordelijk voor het vastzetten van losgekomen wandtegels (ook in badkamer en keuken).

Het is verboden om te boren in de (muur)tegels. Er mag enkel bevestigd worden in voegen.

Tegels mogen niet geschilderd of behangen worden.

De verhuurder staat in voor de vervanging van de gehele bevloering of betegeling, indien de vervanging veroorzaakt werd door abnormale of vroegtijdige schade veroorzaakt door de huurder. De huurder moet dan wel bijdragen in de volledige hernieuwing (zijn aandeel schommelt naargelang de ouderdom van de bevloering en de staat waarin ze zich bevond bij zijn intrede).

Marmer (tabletten)

De huurder zorgt voor periodiek onderhoud door middel van aangepaste producten die noch de glans noch de structuur van het marmer aantasten.

Het is verboden om in marmer te boren.

Het is verboden van vensterbanken/tabletten te schilderen.

De huurder is steeds aansprakelijk voor barsten, scheurtjes en andere beschadigingen.

De verhuurder staat in voor de herstelling van schade veroorzaakt door het bewegen van het gebouw en het gebrek van het materiaal.

Tapijten

Bij het in huur nemen zijn er geen tapijten.

Het plaatsen van een vol tapijt is toegelaten op voorwaarde dat dit niet vastgenageld of gekleefd wordt (gelieve onze technische diensten te raadplegen).

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen om de bestaande vloerbedekking in goede staat te houden.

Het inkorten van deuren is niet toegelaten.

De huurder moet bij het verlaten van de woongelegenheden het tapijt wegnemen. De vloeren moeten volledig opgekuist worden. Er mogen geen plakbandresten blijven. Indien er tapijt wordt gelegd op vinyl- of linoleum is de kans groot dat deze verstikt. Het vervangen van de vinyl of linoleum moet dan door de uittredende huurder vergoed worden.

Soepele vloerbekleding en laminaat

Deze zijn los te plaatsen op chape of bestaande vloerbekleding.

De bestaande plinten mogen niet verwijderd worden.

Men dient dubbelzijdige tape te gebruiken voor het vastleggen van de vloerbekleding ter hoogte van deuren, hoeken, en aansluitende vloerdelen.

De ventilatie-doorvoeropeningen onder de deuren moeten steeds vrij blijven.

De vloerbekleding mag niet vastgelijmd worden.

Het inkorten van deuren is niet toegelaten.

Soepele vloerbekleding is niet toegelaten in garages.

Opgelet:

Indien de bestaande vloer (tegels, linoleum of vinyl) beschadigd is door het plaatsen van het tapijt soepele vloerbekleding of laminaat, zal de huurder een vergoeding voor waardevermindering of zelfs het volledig vernieuwen van de vloer moeten betalen.

Indien de deur toch werd ingekort zal de huurder een nieuwe deur moeten laten plaatsen door een vakman en deze kosten zelf betalen. Als de verhuurder een vakman moet sturen worden deze kosten aan de huurder doorgerekend.

3.6.1.7 Muren

De huurder dient de muren goed te onderhouden.

Voorbeeld: reinigen, verwijderen van stof, bevuilding en vet.

Het gebruik van behangpapier, reliëfpapier, geplastificeerd papier of glasvezelpapier is niet toegelaten en dient op eigen kosten verwijderd te worden.

Het schilderen van de muren dient te gebeuren in neutrale kleuren.

Het overschilderen van stopcontacten, schakelaars, stenen of houten plinten,... is niet toegestaan.

De huurder mag geen valse wanden (laten) plaatsen.

De huurder mag geen sierlijsten op de muren (laten) plaatsen.

De huurder dient bij vertrek alle gaten te ontdoen van eventuele pluggen en schroeven en de gaten zorgvuldig terug dicht te smeren.

De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van schade aan de bepleistering door bewoning, schimmel op de muur door condens of schade door onjuiste bewoning.

De verhuurder zal schade ten gevolge van het plaatsen van nieuwe installaties herstellen.

Bij vertrek zal de huurder de binnenmuren in de originele kleur terugbrengen.

Muren aangetast doordat er gerookt werd in de woning wordt beschouwd als beschadiging. Bij het verlaten van de woning zal gevraagd worden om deze grondig te reinigen en te ontvetten. Als de rookschade hierdoor niet verwijderd is, worden de kosten voor het herschilderen van de woning aangerekend aan de huurder.

Er bestaat de mogelijkheid voor de verhuurder om het uitgevoerde schilderwerk, gedaan door de huurder op zijn kosten, te weigeren:

- Indien de kleur moeilijk te bedekken is (vb. zwart of hevig rood).
- Indien de huurder gebruik heeft gemaakt van korrelige verfsoorten of pleisterkalk (die er oorspronkelijk niet waren) dat stof vasthecht en dat het afwassen en herstellen moeilijk maakt.

3.6.1.8 Plafond

De huurder dient de plafonds goed te onderhouden.

Voorbeeld: reinigen met water en afwasmiddelen, verwijderen van stof, bevuilding en vet.

Het schilderen van plafonds wordt enkel toegelaten in neutrale kleuren.

Het plafond mag niet bekleed worden met behang in glasweefsel of vliesbehang.

De huurder mag geen vals plafond (laten) plaatsen.

De huurder mag geen rozetten of sierlijsten (laten) plaatsen.

De huurder dient de plafonds af te wassen maar heeft geen verplichting ze te herschilderen bij zijn vertrek, uitgezonderd wanneer de verf van deze plafonds beschadigd werd door een abnormaal gebruik.

De huurder dient de gaten van nagels en haken te dichten en de verf bij te werken bij zijn vertrek.

De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van schade aan de bepleistering door bewoning, schimmel op het plafond door condens of schade door onjuiste bewoning. De verhuurder zal de schade veroorzaakt door gevallen van overmacht (zoals watersijpeling) herstellen en de bezetting vernieuwen.

Een plafond aangetast doordat er gerookt werd in de woning wordt beschouwd als beschadiging. Bij het verlaten van de woning zal gevraagd worden om deze grondig te reinigen en te ontvetten. Als de rookschade hierdoor niet verwijderd is, worden de kosten voor het herschilderen van de woning aangerekend aan de huurder.

3.6.1.9 Binnenschrijnwerk

De huurder is aansprakelijk voor de insnijdingen in het binnenschrijnwerk, het boren van gaten voor de plaatsing van nagels en ringschroeven in het raamwerk, kozijnen of plinten, en in het algemeen voor elke door hem veroorzaakte schade. De kosten voor deze herstellingen worden steeds aan de huurder doorgerekend.

De huurder staat in voor het smeren van cilinders en scharnieren.

De deuren en deurlijsten mogen niet behangen worden.

Deuren met een hard kunststof deurblad mogen niet geschilderd worden.

Natuurhouten deuren mogen enkel vernist worden.

De huurder staat in voor het herstellen en/of vervangen van loszittende scharnieren, cilinders, sloten,...

Op het ogenblik dat de verhuurder een slotenmaker moet sturen om een cilinder te vervangen, worden deze kosten aan de huurder doorgerekend.

Op het ogenblik dat de verhuurder extra sleutels moet bezorgen, worden deze kosten aan de huurder doorgerekend.

Het schilderen van binnenschrijnwerk mag slechts gebeuren na schriftelijke toelating van de maatschappij.

Binnenschrijnwerk aangetast doordat er gerookt werd in de woning wordt beschouwd als beschadiging. Bij het verlaten van de woning zal gevraagd worden om deze grondig te reinigen en te ontvetten. Als de rookschade hierdoor niet verwijderd is, worden de kosten voor het herschilderen van de woning aangerekend aan de huurder.

3.6.1.10 Sleutelbeheer

De verhuurder overhandigt drie sleutels van iedere buitendeur aan de huurder bij het betrekken van de woning.

Indien de huurder de sleutel van de voordeur verloren heeft, is deze verplicht van de cilinder te laten wijzigen of vervangen.

Indien de huurder een vakman inschakelt om een cilinder te vervangen, zijn de kosten voor de huurder. Als de verhuurder een vakman moet sturen worden deze kosten aan de huurder doorgerekend.

Indien er een sleutelplan of slotcombinatie aanwezig is, moeten de vervangen cilinders ook in dit plan of combinatie passen.

Op het ogenblik dat de verhuurder extra sleutels moet bezorgen, worden deze kosten aan de huurder doorgerekend.

De huurder staat in voor de vervanging of betaling van de kostprijs van de ontbrekende of buiten gebruik gestelde sleutels.

De huurder overhandigt alle sleutels van zijn woning bij zijn vertrek uit het gehuurde goed, alsook de bijkomende sleutels die hij op zijn kosten heeft laten maken.

Sleutelkluis

Voor plaatsing enkel boren in de voegen (bij gevoegd metselwerk).

Mag enkel voorzien worden door de huurder bij woningen en duplexwoningen.

Bij appartementen dient de sleutelkluis aangevraagd te worden en wordt deze geplaatst door de verhuurder. De kosten worden doorgerekend aan de huurder.

3.6.1.11 Buitenschrijnwerk

Vensters, kozijnen, vensterramen, rolluiken, glasruiten en bijhorigheden

De huurder staat in voor het reinigen van de vensters, de kozijnen, de vensterramen en de glasruiten. Aluminium- en pvc- (plastiek)ramen moeten onderhouden worden met niet-bijtende producten en mogen niet geschilderd worden.

Het is niet toegestaan om een folie op de glasramen/-deuren te kleven. Omwille van temperatuurverschillen kan dit leiden tot barsten in het glas.

Bij glasbreuk is de huurder gedekt via zijn brandverzekering. Het gebroken of gebarsten glas wordt vervangen door een gelijkaardig glastype.

Krassen op het glas moeten door huurder vervangen worden met nieuw gelijkaardig glas.

Op het ogenblik dat de verhuurder een leverancier moet sturen om het glas te vervangen, worden deze kosten aan de huurder doorgerekend.

De huurder staat in voor het onderhoud van de sloten, de scharnieren, de schuifsloten van om het even welk mechanisme dat het openen en sluiten van de venster toelaat, alsmede van de handvatten.

De huurder dient de gaten van schroeven, die dienden om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen te dichtten voor vertrek.

De afvoergaten voor condenswater/regenwater onderaan het raam dienen door de huurder steeds vrij gehouden te worden.

De huurder onderhoudt regelmatig het houtwerk van de ramen aan de binnenzijde. De binnenzijde van de houten ramen zullen met kleurloos drenkmiddel behandeld worden.

De huurder staat in voor het vervangen van de linten van de rolluiken indien er rolluiken aanwezig zijn.

Het is verboden de ramen en deuren aan de buitenkant te schilderen. De verhuurder staat in voor het onderhoud van de ramen en deuren aan de buitenkant.

Een dakraam mag nooit vernist of geschilderd worden.

Ramen en deuren mogen niet beschadigd worden (gaten boren, krassen, plooiën van vlakken,...). De kosten voor herstelling worden steeds doorgerekend aan de huurder.

Het plaatsen van rolluiken of zonwering aan de buitenkant is aan te vragen via het aanvraagformulier.

Het installeren van een automatische garagepoort is aan te vragen via het aanvraagformulier.

De verhuurder staat in voor de vervanging van beschadigde elementen door sleet of ouderdom.

Opgelet: het plaatsen van vliegenramen of vliegendeuren moet steeds aangevraagd worden bij LeefGoed.

- Vliegenramen zijn los te plaatsen, niet te bevestigen.
- Voorzetvliegenramen moeten dezelfde kleur hebben als de ramen.
- Enkel boren in de voegen, niet in de gevelsteen.
- Herstellingen dient de huurder zelf te laten uitvoeren.
- De kosten voor plaatsing en herstelling zijn voor de huurder.
- Bij het verlaten van de woning wordt er bekeken of de vliegenramen- en deuren kunnen blijven of niet. Er wordt door de verhuurder geen vergoeding voorzien.

3.6.1.12 Trappen

Indien de trappen enkel voor de huurder dienen:

De huurder onderhoudt de trap met gepaste producten.

Trappen mogen niet beschadigd worden. De kosten voor herstelling worden steeds doorgerekend aan de huurder.

Indien de aanwezige houten trappen vernist zijn dient de huurder deze op regelmatige basis terug te vernissen.

Indien de aanwezige houten trappen geschilderd zijn mogen die in een gelijkaardige kleur terug geschilderd worden.

Een trap die vernist is mag nooit geschilderd worden.

De huurder mag geen traploper bevestigen aan de trap.

De huurder zet een loskomende leuning of balustrade terug vast.

De huurder kan een traplift laten plaatsen. De installatie van de traplift moet steeds gebeuren door een gespecialiseerde firma. Bij het verlaten van de woning dient alles in de oorspronkelijke staat hersteld te worden. Er mag niet geboord worden in de bestaande trap.

Indien de trappen voor verschillende huurders dienen:

Het onderhoudsreglement van het gebouw wordt toegepast.

Verplichting ten laste van de huurders:

De huurder is verplicht de verhuurder te verwittigen over de slijtage van de bekleding van de treden ten einde hun volledige onbruikbaarheid te vermijden.

De huurder is verplicht tussen te komen in de kosten voor verlichting.

Verplichting ten laste van de verhuurder:

De verhuurder staat in voor de grote herstellingen. (bijv. vervanging van de tredenbekleding, handleuning, loopvlak,...)

3.6.1.13 Balkon/terras

De huurder zorgt voor onderhoud van het terras voortvloeiend uit het gebruik.

De huurder dient te voorkomen dat de afvoer verstopt.

De terrassen mogen niet aangewend worden als opslagruimte voor zware voorwerpen, lege flessen, kasten, vuilniszakken, fietsen,.. e.d.

Zware lasten op balkons zijn verboden (jacuzzi, zware bloembakken,...).

Het is verboden het terras geheel of gedeeltelijk af te sluiten of aan te passen. Het is verboden van doeken, matten, vlechtwerk, bloembakken, wasdraad,... tegen de balustrades te hangen.

De huurder is aansprakelijk voor aangerichte schade.

De huurder dient toezicht te houden op de balusters en de leuning. De huurder heeft de verplichting de verhuurder te verwittigen als herstellingen noodzakelijk zijn.

De huurder is verantwoordelijk als er een staaf ontbreekt of als er een ijzeren krul of glas gebroken is.

De huurder is strafrechtelijk aansprakelijk als een voorwerp van het balkon valt en een voorbijganger verwondt (slagen of verwondingen of onvrijwillige doodslag door gebrek aan toezicht of voorzorg).

De verhuurder staat in voor de grote herstellingen van het balkon bijv. het vervangen van leuning.

Er mag geen afvalwater geloosd worden op terrassen waarvan de regenwaterafvoeren aangesloten zijn op een regenwaterrecuperatiesysteem.

3.6.1.14 Dak

Kroonlijsten, dakgoten, afvoerbuizen en platte daken

De huurder staat in voor gering onderhoud en reiniging van de dakgoten en platte daken of schakelt een vakman in om dit onderhoud uit te voeren.

De huurder staat in voor het onderhoud en herstelling van de roosters op de afvoerbuizen. Deze moeten regelmatig proper gemaakt worden.

De huurder is verplicht zijn dakgoot en dakafvoer tweemaal per jaar te reinigen (liefst in december en april). Indien dit niet gebeurt is alle hieruit voortvloeiende vochtschade en kosten ten laste van de huurder. Bij een eengezinswoning voert de huurder deze werken zelf uit of hij schakelt een vakman in om de dakgoten en dakafvoeren te reinigen.

De huurder is verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van herstellingswerken die nodig zijn in geval van verstopping of lekken.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de dakgoot, de kroonlijst en de afvoerbuizen die wegens toeval of ouderdom beschadigd werden of loskwamen.

De verhuurder voert het onderhoud van de dakgoot uit als er meerdere huurders onder hetzelfde dak wonen of de dakgoot niet bereikbaar is voor de huurder. Deze onderhoudskosten worden aangerekend.

3.6.1.15 Gevels

Aan borstweringen, ramen en muren mogen enkel bloembakken en houten latwerken bevestigd worden indien de gevel **niet beschadigd** wordt.

Het is verboden van gaten te boren in de gevel.

Het is verboden van de gevel te schilderen.

Er mag geen schotelantenne, brievenbus, huisnummer, rolluiken of zonwering bevestigd worden aan de gevel.

De huurder is steeds aansprakelijk voor de door hem veroorzaakte schade.

De verhuurder staat in voor het onderhoud aan de gevels.

3.6.1.16 Traliewerk

De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de roosters van de keldergaten, een rioolrooster, het traliewerk, het traliewerk voor een venster.

De huurder is verantwoordelijk voor de vervanging van de beschadigde of gebroken staven van een traliewerk.

De huurder staat in voor onderhoud en smering van sloten, staven, assen, grendels van opengaand traliewerk.

De verhuurder zorgt voor groot onderhoud en totale vervanging van het traliewerk als beschadiging aan ouderdom te wijten is.



3.6.1.17 Aanhorigheden

Kelders, zolders, garages

Op het einde van de huur dient de huurder de aanhorigheden (kelder, zolder, garage,...) grondig te ledigen en te reinigen.

De huurder dient de binnenmuren te herschilderen indien deze bevuild zijn.

De huurder voert onderhoud uit op de putdeksels allerlei (binnen en buiten) door ze met roestwerende verf te behandelen.

3.6.2 Technische richtlijnen tuinen

In de zone tussen de rooilijn (de voortuin) en de stoep/weg is het 'openbaar domein'. Hier mag niets geplaatst worden: geen planten, verhardingen andere constructies.

In de gemeenschappelijke inkom, traphallen, doorgangen, opritten en liften mag niets geplaatst worden.

Voor meer details of toelichting verwijzen we ook naar het boekje 'ZieZo!...' van het Agentschap Wonen Vlaanderen.

3.6.2.1 Riolering

Riolering

De huurder is verplicht de riolering vrij van verstopping te houden. Anders dient hij deze zelf te ontstoppen.

Het is verboden van luiers of vochtige doekjes door te spoelen.

Bij het einde van de huur dient de huurder een door een erkende firma afgeleverd attest 'vrij van verstopping' voor te leggen.

Op het ogenblik dat er een verstopping zich voordoet door een fout van de huurder, wordt deze kost doorgerekend aan de huurder.

Septische putten

De huurder mag geen ontstoppingsproducten gebruiken waardoor de goede zuiveringswerking wordt teniet gedaan.

De huurder dient de septische put regelmatig te onderhouden en eventueel leeg te maken.

Bij het verlaten van de woning dient de huurder de septische put te laten leegmaken en een attest af te leveren door een gespecialiseerde firma.

De huurder moet het putdeksel steeds behandelen met roestwerende verf.

De huurder kan ook vragen dat de verhuurder de septische put laat leegmaken. De kosten zullen dan doorgerekend worden aan de huurder.

Controleputten

De huurder is verplicht de controleputten steeds vrij te houden tenzij de ligging onbekend is.

De verhuurder staat in voor eventuele herstellingen aan de controleputten.

3.6.2.2 Brievenbus

De huurder dient zijn brievenbus (scharnieren, schroeven, slot,...) te onderhouden.

De huurder vervangt de sleutel van de brievenbus bij verlies.

Indien een metalen brievenbus, behandelt de huurder deze (minstens om de 5 jaar) met anti-roest verf.

De verhuurder is verplicht 1 sleutel van de brievenbus aan de huurder ter beschikking te stellen.

Als een brievenbus hersteld moet worden door de verhuurder worden deze kosten door-
gerekend aan de huurder.

Als de brievenbus vervangen moet worden als gevolg van toegebrachte schade door de
huurder worden deze kosten ook doorgerekend aan de huurder.

3.6.2.3 Schotelantenne

De plaatsing van een schotelantenne moet steeds schriftelijk aangevraagd worden. Bij
voorkeur voorziet de huurder een satellietontvanger zonder schotelantenne of maakt
de huurder gebruik van een streamingdienst.

Na de goedkeuring van je schriftelijke aanvraag mag je een schotelantenne plaatsen
volgens de volgende voorschriften:

- 1 schotelantenne per gezin.
- De burens mogen niet gehinderd worden.
- De schotelantenne dient geplaatst te worden volgens de stedenbouwkundige
voorschriften (te bevragen op de gemeente).
- De huurder staat zelf in voor de verzekering van zijn antenne.
- In de achtertuin wordt de schotelantenne mits een toelating van de gemeente
voorzien op een paal lager dan 150 cm.



- Op een balkon mag de antenne los geplaatst worden. De antenne mag niet
bevestigd worden in het balkon of tegen de gevel. De antenne moet voldoende
stevig geplaatst worden zodat deze niet kan wegwaaien of omvallen.
- De antennes mogen **niet bevestigd** worden aan de woning, garage, tuinmuren
of tuinhekwerk.
- Er mag niet geboord worden in gevels, ramen of deuren om de kabel naar bin-
nen te brengen. Maak gebruik van platte kabels om door de opengaande delen
van ramen of deuren te steken.
- Als de schotelantenne bevestigd wordt aan een paal dient deze paal vastgezet
te worden in de grond met zuiver zand of met een voet. Er mag geen gebruik
gemaakt worden van gestabiliseerd zand of beton als fundering. Bij voorkeur
wordt de antenne geplaatst in een voldoende zware voet.

- Er moet minstens 1 m afstand ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens van uw tuin gerespecteerd worden.
- De schotelantenne wordt door de huurder verwijderd bij vertrek.

3.6.2.4 Afsluitingen

De voortuin werd bij sommige woongelegenheden aangelegd door de maatschappij. Het resterende gedeelte van de eigendom werd soms afgesloten door de maatschappij / eventueel aangevuld met een haag te snoeien op max. 180 cm (achtertuin) of 80 cm (voortuin) hoogte.

De plaatsing van een tuinafsluiting moet steeds **schriftelijk aangevraagd** worden door **beide burens**.

Een toestemming van LeefGoed betekent niet automatisch dat de afsluiting voldoet aan de reglementen van de gemeentelijke overheid. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het naleven van deze gemeentelijke reglementen.

Volgende afsluitingen zijn toegestaan (indien schriftelijk aangevraagd):

- Draadafsluiting met metalen of houten palen
- Een haag (ligustrum of beuk)
- Hazelaarschermen



Draadafsluiting



Haag



Hazelaarschermen

Volgende afsluitingen zijn **NIET** toegestaan:

- Zichtschermen in riet/kokos/winddoeken/draadstrips
- Betonnen panelen
- Houten panelen



De afsluitingen naast en achter de woning mogen maximaal 180 cm hoog zijn.
Afsluitingen in de voortuin mogen maximaal 80 cm hoog zijn.

Een haag mag uitsluitend bestaan uit snoeibare haagplanten (= geen bomen, leibomen of klimplanten) en dient minstens 2 maal per jaar gesnoeid te worden. De haag is bij voorkeur een ligustrum of (haag)beuk.

Afboordingen of boordstenen mogen maximum 5 cm boven het maaiveld komen. Bij percelen met een verschillend maaiveld wordt die hoogte gemeten vanaf het hoogst gelegen maaiveld.

De huurder moet de afsluitingen goed onderhouden. Gemeenschappelijke afsluitingen zijn de verantwoordelijkheid van beide burens.

De verhuurder staat nooit in voor herstellingen aan afsluitingen geplaatst door de huurder, tenzij de huurder niet de nodige herstellingen laat uitvoeren. In dat geval laat de verhuurder de herstellingen op kosten van de huurder uitvoeren of de verhuurder verwijdert de afsluitingen.

Indien de huurder de afsluiting op de scheiding wenst te plaatsen, moet de buur steeds akkoord zijn. Indien er geen akkoord is met de buur, moet de afsluiting op minimum 50 cm van de scheiding geplaatst worden.

3.6.2.5 Aanplantingen

De huurder mag zijn tuin aanplanten zoals hij zelf verkiest. Men moet er wel over waken dat men steeds volgens de regels van het omgevingsloket de tuin aanplant en rekening houdt met onderstaande afspraken die gelden binnen LeefGoed.

De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, bv. periodiek snoeien van bomen en hagen; onderhoud van planten en bloemen, maaien en besproeien van het grasperk, reinigen en wieden van het onkruid op de tuinpaden.

De huurder is verplicht de oorspronkelijke planten te laten staan.

Bij het vertrek dient de huurder de tuin in dezelfde staat terug te geven dan bij het betrekken van het gehuurde goed.

De voortuin mag niet van uitzicht veranderd worden. De afgestorven planten moeten door dezelfde planten vervangen worden.

De beplanting dient ten zeerste geëerbiedigd. De huurder verbindt er zich toe de tuinen die van het gehuurde goed deel uit maken, te onderhouden en de hagen te snoeien volgens de speciale voorschriften van LeefGoed (max. 180 cm achtertuin / 80 cm voortuin), tenzij de gespecialiseerde diensten van de maatschappij daartoe ambtshalve overgaan.

De huurder dient de jonge haagplanten regelmatig en voldoende water te geven.

Laagstammige beplanting dient geplant te worden op minstens 50 cm van de afsluiting.

Aanplanten van bomen hoger dan 1 m is verboden.



Aanplanten van riet, bamboe of klimop is verboden.

Aanleggen van kunstgras, worteldoek of boomschors is verboden.

Het is verboden van afval in de tuin te verzamelen of te begraven.

Als de huurder in fout is, zal hij zijn evenredig aandeel van de kosten voor onderhoud van de voortuinen en het gemeenschappelijk groen binnen de acht dagen betalen.

3.6.2.6 Buitenaanleg

Verhardingen en terrassen

De huurder is verplicht de verhardingen te onderhouden en vrij te houden van onkruid, sneeuw en ijs (enkel van toepassing op bewoners van het gelijkvloers).

De huurder mag na goedkeuring van een **schriftelijke aanvraag** een losliggende constructie over de terrastegels plaatsen. Deze dienen wel verwijderd te worden bij het verlaten van de woning en er mogen geen sporen achteraf zichtbaar zijn.

Aanpassingen aan terrassen en opritten zijn verboden.

De aanleg van extra paden, inritten of verhardingen rond het huis is verboden (bijv. klinkers, kiezel, dals, tegels, kasseien, beton, asfalt,...).

De aanleg van kunstgras of kiezels wordt ook beschouwd als verharding.

De huurder mag wel een tijdelijk pad (bijv. stapstenen) naar het tuinhuis aanleggen. Dit pad mag niet in chape of zandcement gelegd worden en moet bij het verlaten van de woning verwijderd worden.



Indien er bij het verlaten van de woonst toch (tijdelijke) verhardingen achterblijven, zullen wij deze op de kosten van de huurder laten verwijderen.

De huurder heeft de verplichting de verhuurder van de slechte staat van de voetpaden schriftelijk te verwittigen opdat deze laatst de nodige herstellingen zou kunnen laten uitvoeren (anders kan de huurder aansprakelijk gesteld worden in geval van ongeval).

Indien de huurder verhardingen en/of terras wenst te ontharden moet dit schriftelijk aangevraagd worden.

Plaatsing tuinhuis

De plaatsing van een tuinhuis moet steeds **schriftelijk aangevraagd** worden. Een toestemming van LeefGoed betekent niet automatisch dat het tuinhuis voldoet aan de reglementen van de gemeentelijke overheid. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het naleven van deze gemeentelijke reglementen.



Verder zijn volgende afspraken na te komen:

- 1 tuinhuis per woongegelegenheid.
- Totale oppervlakte tuinhuis is maximum +/-12 m² of de totale oppervlakte is maximaal 1/10 van de oppervlakte van de achtertuin.
- Maximum hoogte tuinhuis is 3,5 m.
- Het tuinhuis moet steeds geplaatst worden volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeente.
- Een fundering of vloer in beton is niet toegelaten. Men dient houten bodemplaten te gebruiken.
- Het tuinhuis bestaat uit houten planken of pvc in een neutrale kleur.
- De buitenzijde mag niet geverfd worden. De buitenzijde mag wel vernist of behandeld worden met een product zodat steeds het natuurlijk aspect van hout zichtbaar blijft.
- Het tuinhuis dient goed onderhouden te worden en het uitzicht blijft esthetisch.
- Deze constructie mag enkel in de private achtertuin geplaatst worden (niet op gemeenschappelijke grond of in de voortuin).
- De constructie mag geen hinder vormen voor derden. Het dak watert af naar eigen tuin, niet naar de bureu.
- De constructie mag alleen aangewend worden voor de berging van tuingerief, tuinmeubilair, fietsen en aanverwante zaken.
- De huurder blijft onder alle omstandigheden verantwoordelijk ten opzichte van derden.
- Het geheel dient door de huurder verzekerd te worden tegen brand, storm en aanverwante risico's. De verzekering van LeefGoed zal geen dekking verlenen.
- Bij het verlaten van de woning dient de constructie verwijderd te worden of overgedragen te worden aan de volgende huurder. Dit dient opgenomen te worden in de plaatsbeschrijving oude en nieuwe huurder.

Plaatsing afdaken en overkappingen

De plaatsing van een afdak of overkapping moet steeds **schriftelijk aangevraagd** worden. Een toestemming van LeefGoed betekent niet automatisch dat het afdak voldoet aan de reglementen van de gemeentelijke overheid. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het naleven van deze gemeentelijke reglementen.



Verder zijn volgende afspraken na te komen:

- Maximum één afdak per woongelegenheid.
- Controleer steeds bij het gemeentebestuur de stedenbouwkundige voorschriften.
- Plaatsing van het afdak ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen.
- Totale oppervlakte is maximum 12 m².
- Maximum hoogte afdak 3,5 m.
- Het afdak mag zijdelings niet afgesloten zijn.
- Het afdak dient goed onderhouden te worden en het uitzicht dient esthetisch te blijven.
- Het is verboden het afdak te bevestigen aan de gevel.
- Het afdak dient op een veilige manier verankerd te worden in de grond.
- Een fundering in beton of zandcement zijn niet toegestaan.
- De constructie mag geen hinder vormen voor derden. Het dak watert af naar eigen tuin, niet naar de burens.
- Een veranda, carport of garage plaatsen is aan te vragen via het aanvraagformulier.
- De huurder blijft onder alle omstandigheden verantwoordelijk ten opzichte van derden.
- Het geheel dient door de huurder verzekerd te worden tegen brand, storm en aanverwante risico's. De verzekering van LeefGoed zal geen dekking verlenen.
- Bij het verlaten van de woning dient de constructie verwijderd te worden of overgedragen te worden aan de volgende huurder. Dit dient opgenomen te worden in de plaatsbeschrijving oude en nieuwe huurder.

Plaatsing hondenren

De plaatsing van een hondenren moet steeds **schriftelijk aangevraagd** worden. Een toestemming van LeefGoed betekent niet automatisch dat de hondenren voldoet aan de reglementen van de gemeentelijke overheid. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het naleven van deze gemeentelijke reglementen.



Verder zijn volgende afspraken na te komen:

- De totale oppervlakte is maximum 6 m².
- Maximum hoogte hondenren is 180 cm
- De hondenren bestaat uit:
 - houten palen met voldoende stevige afrastering of
 - geplastificeerde metalen palen met voldoende stevige afrastering of
 - speciale gegalvaniseerde afsluitingen voor een hondenren.
- De hondenren dient opgesteld te worden op 1 meter van de perceelsgrenzen (controleer bij het gemeentebestuur de stedenbouwkundige voorschriften).
- **Een fundering of vloer in beton is niet toegelaten**, houten bodemplaten mogen wel.
- De constructie mag geen hinder vormen voor derden. Het dak watert af naar eigen tuin, niet naar de burens.
- De huurder blijft onder alle omstandigheden verantwoordelijk ten opzichte van derden.
- Het geheel dient door de huurder verzekerd te worden tegen brand, storm en aanverwante risico's. De verzekering van LeefGoed zal geen dekking verlenen.
- Bij het verlaten van de woning dient de constructie verwijderd te worden of overgedragen te worden aan de volgende huurder. Dit dient opgenomen te worden in de plaatsbeschrijving oude en nieuwe huurder.

Plaatsing kippenren

Het houden van pluimvee en andere kleine dieren (kippen, konijnen, duiven,...) en het plaatsen van hokken, vogelkooien,...moet steeds **schriftelijk aangevraagd** worden. Een toestemming van LeefGoed betekent niet automatisch dat de ren voldoet aan de reglementen van de gemeentelijke overheid. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het naleven van deze gemeentelijke reglementen.



Verder zijn volgende afspraken na te komen:

- De huurder mag maximum 4 kippen houden.
- De totale oppervlakte mag maximum 16 m² zijn (4 m² per kip).
- De maximum hoogte van de ren bedraagt 125 cm.
- Het kippenhok mag maximaal 1,5 m² groot zijn.
- **Opgelet: de ren mag maximaal de helft van de tuinoppervlakte omvatten!**

- De ren bestaat uit:
 - houten palen met voldoende stevige afrastering of
 - geplastificeerde metalen palen met voldoende stevige afrastering
- De ren moet steeds op minimum 1m van de perceelsgrens geplaatst worden. Controleer ook zeker de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeente.
- Vogelkooien dienen steeds verplaatsbaar te zijn.
- De constructie mag geen hinder vormen voor derden.
- De huurder blijft onder alle omstandigheden verantwoordelijk ten opzichte van derden.
- Bij het verlaten van de woning dient de constructie verwijderd te worden of overgedragen te worden aan de volgende huurder. Dit dient opgenomen te worden in de plaatsbeschrijving oude en nieuwe huurder.

Plaatsing houten speeltuig

Het plaatsen van een houten speeltuig moet steeds **schriftelijk aangevraagd** worden. Een toestemming van LeefGoed betekent niet automatisch dat het toestel voldoet aan de reglementen van de gemeentelijke overheid. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het naleven van deze gemeentelijke reglementen.



Verder zijn volgende afspraken na te komen:

- Het speeltuig dient opgesteld te worden op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen.
- Een fundering of vloer in beton of zandcement is niet toegelaten.
- Zorg dat het toestel steeds stevig verankerd is.
- De constructie mag enkel in de achtertuin staan.
- De constructie mag geen hinder vormen voor derden.
- De huurder blijft onder alle omstandigheden verantwoordelijk ten opzichte van derden.
- Bij het verlaten van de woning dient de constructie verwijderd te worden of overgedragen te worden aan de volgende huurder. Dit dient opgenomen te worden in de plaatsbeschrijving oude en nieuwe huurder.

Plaatsing droogmolen

De huurder mag deze steeds plaatsen zonder melding of aanvraag bij de verhuurder.



Verder zijn volgende afspraken na te komen:

- De huurder dient steeds gebruik te maken van een droogmolen.
- De droogmolen moet op minstens 3 m van de perceelsgrenzen geplaatst worden.
- De droogmolen mag enkel in de achtertuin geplaatst worden.

3.7 Overzicht bij vertrek

- Bij het verlaten van de woning wordt er een plaatsbeschrijving opgesteld.
- De leidingen moeten doorgespoten worden door een erkende firma die op zijn beurt een attest aflevert 'vrij van verstopping'.
- Alle putten en septische putten van eengezinswoningen moeten leeggemaakt worden door een erkende firma met een attest ter staving.
- Alle toiletten en onderdelen moeten wit zijn (dit betekent vrij van kalkaanslag, urinesteen, andere vervuiling,...).
- Alle sleutels die bij de aanvang van het huurcontract ter beschikking gesteld werden, dienen terug afgeleverd te worden inclusief die van de brievenbus.
- Alle schroeven, pluggen, haken, nagels en dergelijke die in de muren bevestigd zijn, moeten verwijderd worden. Alle gaten in muren moeten terug opgevuld worden.
- De zolders, kelders en kruipkelders moeten leeg zijn.
- De woongelegenheid moet volledig leeg zijn.
- De plichten van de huurder, die hiervoor beschreven staan en in het huurcontract vermeld staan, respecteren en naleven.

3.8 Aanvraagformulier

Aanpassingen in en rondom de woning: aanvraagformulier

Doe het volgende:

1. Vul dit document in.
2. Bezorg dit document per post aan: LeefGoed, Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals.
Of via e-mail: herstellingen@leefgoed.be
3. LeefGoed zal je per brief of via e-mail laten weten of de aanpassing mag uitgevoerd worden.

Vul hier je naam, adres en telefoonnummer in

Naam:

Straat:

Gemeente:

Telefoonnummer:

Ik wil deze aanpassingen uitvoeren. Stuur mij informatie op over deze aanpassing:

.....
.....
.....

LeefGoed geeft:

- geen toestemming
- wel toestemming
- toestemming, met volgende voorwaarden:

.....
.....
.....
.....