



woonmaatschappij
rivierenland



Reglement van inwendige orde Woonland

Naam huurder:

.....
.....

Adres:

.....
.....

Startdatum contract

.....

Huis/appartement

Inleiding

Het reglement van inwendige orde van Woonland is een belangrijk onderdeel van jouw huurcontract. Met dit reglement willen we de leefbaarheid voor alle huurders garanderen. Als we correct met elkaar omgaan en de woning en de gebouwen onderhouden als een redelijk en voorzichtig persoon, is het goed wonen voor iedereen.

Dit reglement bevat de wederzijdse rechten en plichten tussen jou als huurder en Woonland als verhuurder. Het geeft ook regels over hoe huurders met elkaar moeten omgaan. Op de inhoud kunnen jij en Woonland een beroep doen als er problemen zouden ontstaan.

LEES DIT DOCUMENT DUS ZEER AANDACHTIG!

BELANGRIJK: In het document gebruiken we de termen “woning”, “huis” en “appartement” door elkaar. Hierbij verduidelijken we de begrippen:

- Een woning = eender welke woonst. Dat kan een appartement of een huis zijn.
- Een huis: een grondgebonden eengezinswoning, meestal met tuin.
- Een appartement: een appartement dat deel uitmaakt van een appartementsgebouw of een woning in duplexvorm. Appartementen kunnen een terras of een tuin hebben.

Het reglement van inwendige orde werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Het vervangt eventuele voorgaande versies en maakt integraal deel uit van het ondertekende huurcontract.

Regiokantoor Mechelen (hoofdzetel)

Lijsterstraat 6
2800 Mechelen
015 28 09 30

Regiokantoor Willebroek

A. Van Landeghemplein 2
2830 Willebroek
03 886 56 12

info@wmwoonland.be
BTW BE 0403.698.162

www.wmwoonland.be

Inhoudstafel

Plaatsbeschrijving - verhuis - inrichting - veranderen	6
Effectieve bewoning	9
Meldingsplicht	10
Huurprijs - huurlasten - nutsvoorzieningen	11
Samenleven - toezicht	12
Brandverzekering en afstand van verhaal	14
(Brand)veiligheid	16
Huisvuil - ondergrondse containers - sluikestort	18
Schotelantennes	20
Gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke delen	22
Onderhoud van het voetpad en sneeuwruimen	25
Garages en gehuurde staanplaatsen	26
Bewoning	27
Onderhoud en herstellingen	30
Tuinen en aanplantingen	31
Klachtenprocedure over onze dienstverlening	33
Einde huurovereenkomst	34
Overtredingen op het huishoudelijk reglement	35

Plaatsbeschrijving - verhuis - inrichting - veranderen

Plaatsbeschrijving en sleutels

Als je in de woning komt wonen, maken we samen met jou een plaatsbeschrijving op. Daarna krijg je de sleutels.

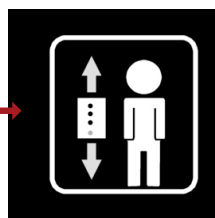
Als je de woning ooit verlaat, dan maken we opnieuw een plaatsbeschrijving op.

Als je tijdens de plaatsbeschrijving afwezig bent, **zonder te verwittigen**, dan krijg je van Woonland **een rekening voor de nutteloze verplaatsing**.



Verhuis

- Je mag alleen maar verhuizen tussen 7.00u en 22.00u. Respecteer de nachtrust van de burens.
- Verhuizen met de liften in het gebouw zelf mag alleen voor kleine goederen. “Kleine goederen” zijn spullen of dozen die 1 persoon zonder hulpmiddel kan optillen en dragen. Voor alle andere goederen moet je verplicht een ladderlift gebruiken. Je mag de lift niet blokkeren tijdens het verhuizen. Je moet goederen direct uitladen en de lift opnieuw vrij maken voor andere bewoners.



- Bescherm tijdens het verhuizen de ramen en deuren tegen beschadigen. Dat kan door er een deken op te leggen.
- Woonland is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

Inrichting

- Verf/behang
 - Je mag alleen behangpapier gebruiken dat je makkelijk kan verwijderen.
Vinylbehang of glasvezelbehang beschadigt het pleisterwerk en is dus verboden.
 - Je mag maar één laag papier gebruiken.
 - Gebruik lichte kleuren.
 - Je mag geen structuurverf gebruiken.
 - Het pleisterwerk moet vlak en egaal blijven.
- Je mag het plafond alleen maar wit schilderen. Je mag het plafond niet behangen. Je mag geen valse plafonds plaatsen.
- Keukenkasten en andere ingebouwde kasten mag je niet schilderen of beplakken.
- Je mag geen nagels in de aanwezige kasten kloppen. Je mag ook geen vijzen in de kasten draaien.
- Ramen
 - Je mag de raamkaders niet schilderen. Je mag er ook geen gaten in boren.
 - Je mag het vensterglas van de ramen niet zandstralen.
 - Je mag anti-inkijk raamfolie plaatsen, maar je moet deze volledig verwijderen bij einde huurcontract. Als dat niet meer lukt, zal het glas vervangen worden op jouw kosten.
- Wil je andere vloerbekleding leggen?
Die moet makkelijk te verwijderen zijn en hij mag de bestaande vloer niet beschadigen. Je mag de bekleding dus niet vastlijmen of met nagels vastmaken.
- Je mag niets veranderen aan de deuren:
 - Je mag de deuren niet inkorten.
 - Je mag geen extra sloten plaatsen.
 - Bij combinatiesloten (één sleutel voor meerdere deuren) mag je de cilinder niet zelf vervangen. Doe je dit toch? Dan plaatsen wij bij einde verhuring een nieuw slot op jouw kosten.



Veranderingen

Wil je iets aan jouw woning veranderen? Dan moet je dit **op voorhand** aan Woonland **vragen!** Alleen met onze toestemming mag je iets veranderen. Als het niet mag, dan zullen wij jou ook uitleggen waarom het niet mag.

Er zijn een aantal belangrijke voorwaarden:

- Woonland beslist of de werken uitgevoerd mogen worden.
- Door de verandering moet de woning beter zijn. Alleen de medewerkers van Woonland beslissen hierover.
- De werken moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.
- Je krijgt geen vergoeding voor de verfraaiingen die je hebt gedaan.
- Je bent zelf verantwoordelijk voor ongevallen tijdens de werken die je uitvoert.
- Beschadig je tijdens de werken het gebouw of onderdelen ervan? Dan moet je de herstellingswerken betalen.

Je mag nooit structurele ingrepen uitvoeren zonder vooraf onze schriftelijke toestemming te vragen. Voorbeelden van structurele ingrepen zijn: deuren vervangen, douche plaatsen, veranda plaatsen...

BELANGRIJK! Je mag niets veranderen aan elektrische leidingen, de gasleiding, de waterleiding of de telefoon- en kabel distributie. Dit is in het belang van jouw veiligheid en die van de andere huurders.

Als je werken wil doen waarbij veranderingen aan een of meerdere van deze leidingen toch nodig zijn, dan moet je hiervoor op voorhand toestemming vragen aan Woonland. Die werken moeten gebeuren door een erkende techniker.

Als je de woning ooit verlaat, dan neemt Woonland de veranderingen over of moet je ze verwijderen. Je krijgt hiervoor **geen vergoeding**.

Verander je toch iets aan de woning **zonder toestemming**? Dan mogen we van jou eisen dat je meteen alles terug in de oorspronkelijke staat herstelt.

Door eventuele aanpassingswerken is jouw woning verbeterd en meer waard. Contacteer dus zeker en vast jouw verzekeringsmaatschappij.

Wil je iets op het dak plaatsen? Dan moet je hiervoor op voorhand **toestemming vragen** aan Woonland. Dat geldt ook voor de buitenmuren en elke andere plaats van de woning of het appartementsgebouw.

Effectieve bewoning

Jouw woning is jouw **hoofdverblijfplaats**. Je moet je laten inschrijven in het bevolkingsregister van de stad waar je officieel woont. Je moet er ook **effectief wonen** met jouw gezin.

Bij de ondertekening van jouw huurcontract, heb je een document ontvangen. Daarmee schrijf je jezelf en jouw gezinsleden in bij de dienst Bevolking.

Verhuist er iemand of komt er iemand bij jou bijwonen? Dan moet je dit binnen de maand schriftelijk melden aan Woonland.

Je mag **nooit** de woning of een deel ervan aan iemand anders **onderverhuren**. Het is ook verboden om de huur over te dragen.

Als je de woning een commerciële bestemming geeft, onderverhuurt of overdraagt, dan wordt de woning niet langer als woning gebruikt of bewoond door wie daar recht op heeft. Dat is een ernstige tekortkoming aan de huurdersverplichtingen.

Meldingsplicht

Gezinssamenstelling

Elke verandering (er gaat iemand weg, er komt iemand bij) van wie effectief op duurzame wijze in de woning woont, moet je meteen aan Woonland laten weten. Jouw gezinssamenstelling bepaalt mee :

- **jouw huurprijs;**
Wij hebben voor de berekening van de huurprijs jouw gezinssamenstelling en jouw inkomen (salaris, leefloon, pensioen...) nodig. Als Woonland jou deze gegevens vraagt, dan moet je deze meteen geven.
Doe je dit niet?
 - Dan leef je jouw huurdersverplichtingen niet na.
 - Dan moet je de maximale huurprijs betalen.We passen jouw huur pas opnieuw aan als je alle nodige documenten aan ons bezorgt.
- **of je in de woning mag wonen.**
Hoeveel mensen in een woning mogen wonen, wordt bepaald door de bewoonbare oppervlakte. Dat noemen we de rationele bezetting. Meer informatie hierover vind je in het intern huurreglement van Woonland. Als je hierover vragen hebt, contacteer dan onze medewerkers. Je vindt het reglement ook terug op www.wmwoonland.be

Het is dus heel belangrijk dat Woonland de echte gezinssituatie op elke moment kent.

Verandert er iets in jouw gezin, maar **laat je het niet weten?**

Dan wordt dat beschouwd als een **ernstige tekortkoming**. Bij overtreding kan Woonland het huurcontract stopzetten met een opzegtermijn van 3 maanden.

Eigendom

Als huurder van een sociale huurwoning moet je tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. Dat betekent dat je geen eigendom mag hebben. Krijg je toch eigendom (door aankoop of door erfenis of schenking)? Dan moet je ons dat onmiddellijk laten weten.

Huurprijs - huurlasten - nutsvoorzieningen

Betaling van de huurprijs

De huur van de woning moet je altijd betalen **voor de 10de van elke maand**. Je schrijft het geld over op ons rekeningnummer BE66 3200 6207 7343.

Je moet altijd de gestructureerde mededeling (+++xxx/xxxx/xxxxx++) vermelden bij de betaling van de huur. Deze is gekoppeld aan de woning en blijft dus altijd dezelfde.

We raden jou aan om de betaling te doen via een doorlopende opdracht bij jouw bank of via domiciliëring (SEPA-mandaat). Dat maakt het zowel voor jou als voor ons eenvoudiger om alles op te volgen.

Opgelet! Het is niet mogelijk om jouw huur op kantoor te betalen.

Betalen van vergoedingen voor huurlasten en collectieve centrale verwarming.

In een aantal gebouwen betalen de huurders maandelijks voorschotten voor de huurlasten en de collectieve centrale verwarming. Woon je in zo'n gebouw? Dan krijg je jaarlijks een afrekening. Daarop staat of je moet betalen of geld terugkrijgt. Wij houden hierbij rekening met eventuele achterstallen.

Abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen.

Alle abonnementen en contracten voor diensten voor privédoeleinden (bijvoorbeeld televisie, telefoon, elektriciteit, water, gas, het huren van meters) zijn kosten die je zelf betaalt.

Opgelet!

- In sommige gebouwen werken we met een collectieve gasmeter. Die zit mee in de huurprijs. Je moet daarvoor dus geen apart contract afsluiten.
- In sommige gebouwen werken we met een collectieve watermeter. Die zit mee in de huurprijs. Je moet daarvoor dus geen apart contract afsluiten.

Samenleven - toezicht

Samenleven en respect

We vragen dat onze huurders op een respectvolle manier omgaan met elkaar. Iedere huurder heeft het recht om rustig te wonen. **Tussen 22.00u en 6.00u de volgende dag moet je de avond- en nachtrust respecteren.**



Woon je in een appartementsgebouw?

Let dan op met storende geluiden zoals luide muziek of het hard toeslaan van de deuren.

Geef geen grote feesten in jouw appartement. Het is daar niet geschikt voor en je zal jouw burens hiermee storen.

Hieronder geven we een aantal voorbeelden van leefgeluiden en hinderlijke geluiden. Leefgeluiden kan je niet vermijden, hinderlijke geluiden wel. Hinderlijke geluiden mogen absoluut niet tussen 22.00u en 6.00u de volgende dag.

Leefgeluiden

- stofzuigen
- spelende kinderen
- hoesten
- douchen
- verschuiven meubilair

Hinderlijke geluiden

- harde radio/TV
- blaffende/huilende honden
- lawaai van bezoekers

In de gemeenschappelijke delen van de gebouwen is het **verboden:**

- te **roken**;
- **alcohol of verdovende middelen** te gebruiken.



Kinderen jonger dan 12 jaar mogen de lift niet nemen zonder begeleiding van een volwassene.

Toezicht en inspectie

Woonland mag de woning die je huurt op elk moment controleren. Onze medewerkers kijken dan na of je alle regels van de huurovereenkomst en het huishoudelijk reglement respecteert. Jouw toestemming is noodzakelijk, maar weet dat je verplicht bent om het bezoek van Woonland toe te laten en dat uiterlijk binnen de 8 dagen.

In geval van hoogdringendheid moet je onmiddellijk toegang verlenen tot de woning. Hoogdringendheid wil zeggen dat er onmiddellijke actie nodig is.

Bijvoorbeeld:

- Bij vermoeden dat er iemand in de woning dringend hulp nodig heeft;
- Voor de veiligheid of om verder grotere schade of ernstige risico's te vermijden.

Brandverzekering - afstand van verhaal

Het is heel belangrijk dat je een brandverzekering afsluit. Zo'n verzekering zorgt ervoor dat je bij een brand of bij waterschade weinig kosten hebt. De verzekering betaalt de kosten.

Wat laat je best verzekeren?

- Jouw eigen inboedel. Inboedel is alles wat in jouw woning staat. Denk hierbij aan meubels, kleren, machines...
- De door jou aangebrachte verfraaiingen. Denk hierbij aan behang, verf, vloerbekleding...

Wat moet je niet laten verzekeren?

- Schade aan het gebouw.
Woonland is hiervoor zelf verzekerd.



Afstand van verhaal

Woonland heeft in haar brandpolis ook een “wederzijdse afstand van verhaal” laten opnemen. Via jouw huurlasten betaal je hiervoor een stukje terug aan Woonland.

We geven je graag een voorbeeld om het begrip “wederzijdse afstand van verhaal” uit te leggen

Door een lekkende wasmachine is er waterschade ontstaan bij jou in de leefruimte. Op het plafond en een stuk van de muur is een vochtplek zichtbaar. Woonland zal zelf de afvoerbuis op haar kosten herstellen. Wij zullen jou als huurder niet vragen om de herstellingskost te vergoeden, ook al is de verstopping door een fout van de huurder ontstaan. Je kan als huurder de **gevolgschade** (bijvoorbeeld beschadigd behang) **niet** op **Woonland** verhalen. Woonland zal de kosten voor het herstellen van de schade dus niet terugbetalen. Je moet de schade aangeven aan jouw **eigen brandverzekering**. De verzekering moet jou een eventuele schadevergoeding uitbetalen.

Vraag aan jouw verzekeraar of er in jouw brandverzekering ook een “wederzijdse afstand van verhaal” is opgenomen.
Als dat niet het geval is, laat je dit best aanpassen.

Schademeldingsplicht

Als je schade hebt door brand of iets anders, dan moet je dit onmiddellijk aan Woonland laten weten. Zo kunnen wij onze verzekeraar verwittigen. Je bent ook **verplicht** om experts binnen te laten in jouw woning als dat nodig is voor het opmeten of herstellen van de schade.

(Brand)veiligheid

Brandveiligheid

- Appartementen

- De brandblusapparaten en de brandalarmen zijn er voor de veiligheid. Het is geen speelgoed! We vragen dan ook aan alle ouders op er op te letten dat hun kinderen er niet mee spelen. Stellen we misbruik vast? Dan betaal je zelf de kosten.
- Vluchtwegen moeten altijd vrij zijn. Dat zijn de trapzalen, maar ook terrassen die doorgang geven aan een brandladder. Je mag hier **nooit iets in de weg zetten** zoals fietsen, kisten of kinderwagens. Dat is van levensbelang bij brand.
- Het is **verboden** om gelijkvloerse inkomdeuren, branddeuren en andere toegangsdeuren **op slot** te doen. De hulpdiensten moeten altijd toegang hebben tot het gebouw. In noodgevallen moet iedereen zo snel mogelijk het gebouw kunnen verlaten.
- Bij **brand** mag je de **lift niet gebruiken**.



- Huizen

- Iedere huurder die in een huis woont, moet zelf voor brandpreventie zorgen.
- Kampvuren en andere open vuren in de tuin zijn verboden.

- Appartementen en huizen

- Het is voor alle huurders ten strengste **verboden** om te koken, te barbecueën met open vuur of andere vuren te maken in een garage of balkon/terras.
- Je mag niet verwarmen of bijverwarmen met behulp van petroleumkachels, zibro kamins en/of kachels op flessen.

- De rookkoepel mag alleen bediend worden door de brandweer. Dat wil zeggen dat je aan het **bakje** dat je hier op de **foto** ziet **nooit mag aankomen**.



- Elke woning heeft rookmelders. Dat is wettelijk verplicht. Je mag deze **rookmelders nooit verwijderen**. Je moet ook regelmatig **nakijken** of de rookmelder nog werkt. Als er een signaal uit de rookmelders komt (gebiep) dan moet je zelf de batterij vervangen. Heb je een rookmelder met een vaste batterij en gaat het signaal af, dan moet je dit laten weten aan Woonland. Wij komen de rookmelder dan vervangen.

2. Preventie van inbraak en vandalisme

Zorg ervoor dat dieven en vanden de woning niet kunnen binnendringen.

- In appartementen mogen de inkomendeuren niet openstaan.
- Laat alleen personen binnen die je kent.
- Aan medewerkers van Woonland kan je altijd vragen om te bewijzen dat ze voor Woonland werken.

Woonland is niet aansprakelijk voor schade door inbraak en vandalisme. Stel je een inbraak of vandalisme vast? Doe dan altijd aangifte bij de politie.

Huisvuil - ondergrondse containers - sluikstort

Huisvuil hoort niet thuis in een gemeenschappelijke ruimte of in een berging.

Respecteer de reglementen van IVAREM over de ophaling van het gescheiden huisvuil.

Volg de ophaalkalender rond sorteren en het buiten zetten van huisvuil in jouw straat.

Heb je nog geen ophaalkalender?

- Raadpleeg hem dan op <https://ivarem.be/ophaalkalender>
- Liever een papieren versie?
 - In Mechelen kan je deze ophalen aan de infobalie van het Huis van de Mechelaar.
 - In Willebroek kan je de kalender ophalen bij de dienst Omgeving in het Administratief Centrum.

Vuilzakken, papier en PMD mogen pas buitengezet worden op de dag dat het wordt opgehaald worden of de avond voordien vanaf 19.00u.

Voor meer informatie over de dienstverlening van IVAREM kan je tijdens de openingsuren terecht op de gratis infolijn 0800 90 441 of op de website www.ivarem.be

Ondergrondse containers

De bewoners van een aantal wijken en appartementsgebouwen maken gebruik van een ondergrondse container.

Deze containers werken met een badge.

Je moet deze badge zelf aanvragen bij IVAREM. De badge werkt pas als er voldoende geld op staat. Je moet dus eerst de factuur betalen. Als er geen geld meer op de badge staat, dan zal de container niet openen en kan je geen afval deponeren.

Ben je jouw badge verloren of werkt ze niet goed meer?

Neem dan contact op met IVAREM op het gratis nummer 0800 90 441.

Grofvuilophaling

Grofvuil kan je door IVAREM laten ophalen. Grofvuil is huishoudelijk afval dat te groot is om in je zak of container te passen.

Je moet hiervoor een afspraak maken via het gratis nummer 0800 90 441 of via de website <https://ivarem.be/afvalophaling/grofvuilophaling-aan-huis>

Sluikstorten

Sluikstorten is verboden. Het verstoort de leefbaarheid in een gebouw en de onmiddellijke omgeving. Woonland beschouwt dit als een ernstig feit. Samen met vrijwilligers en stadsdiensten proberen we het probleem onder controle te houden.



Stellen we sluikstort vast? Dan waarschuwen we de politie en zullen de daders beboet worden.

Merk je zelf sluikstort op? Dan kan je aangifte doen bij de politie. In Mechelen kan je ook bellen naar het gratis nummer 0800 20 800. In Willebroek kan je sluikstort online melden via <https://www.willebroek.be/nl/wonen-werken/afval/sluikstorten>

Op sluikstorten in het gebouw, de omgeving of de tuin staan zware boetes en je kan gerechtelijk vervolgd worden.

Schotelantennes

Als je een schotelantenne wil plaatsen, vraag je eerst toestemming aan Woonland. Als je de antenne wil monteren op een toegestane plaats, dan krijg je die toestemming van Woonland.

Gemeenschappelijke antennes

Heb je een gemeenschappelijke antenne op het dak van jouw appartementsgebouw staan? Dan mag je zelf **geen schotelantenne** installeren. De schotelantennes op het dak richten zich naar de grootste internationale zenders.

Groot terras en geen gemeenschappelijke antenne

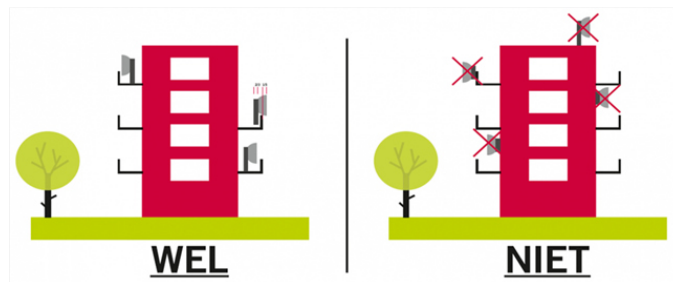
Woon je in een appartement, heb je een groot terras en geen gemeenschappelijke antenne op het gebouw? Let dan op volgende zaken:

- Zet jouw schotelantenne op de grond. Dat doe je met een vaste staander die losstaat van de vloer en met voldoende stabiliteit.
- Jouw schotelantenne heeft een diameter van maximaal 80 centimeter.
- Je mag het gebouw niet beschadigen.
- Je mag geen gaten boren in de terrasvloer of de ramen. Een venster door plastic vervangen mag ook niet.
- Hou rekening met de afspraken rond brandveiligheid.

Klein terras en geen gemeenschappelijke antenne

Woon je in een appartement, heb je een klein terras en geen gemeenschappelijke antenne op het gebouw? Let dan op volgende zaken:

- Jouw schotelantenne heeft een diameter van maximaal 80 centimeter.
- Je mag de schotelantenne NIET aan de balustrade vastmaken, maar plaats deze op de grond met voldoende ballast.
- Je moet de schotelantenne dubbel beveiligen. Dat kan door ze met een extra ketting vast te maken.
- Je mag geen gaten boren in de gevel, terrasvloer of de ramen. Een venster door plastic vervangen mag ook niet.
- Hou rekening met de afspraken rond brandveiligheid.



Tuin

Woon je in een huis of een gelijkvloers appartement met een tuin? Let dan op volgende zaken:

- Je mag alleen een schotelantenne installeren in jouw achtertuin.
- De schotelantenne moet los in jouw tuin staan. Je mag hem niet vastmaken aan het huis.
- De schotelantenne mag niet boven de tuinomheining uitsteken.



Gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke delen

(Appartementen)

De gemeenschappelijke delen in en rond een gebouw, zijn de delen die we allemaal samen gebruiken. Denk dan aan de inkomhal van een appartementsgebouw, de liften, de trapzalen, het groen en de gemeenschappelijke kelders. Zorg er goed voor.

Poetsen

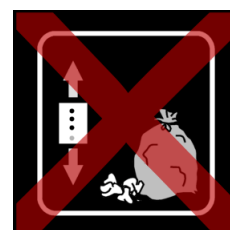
In een gebouw waar het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes niet door Woonland gebeurt, moeten de huurders deze ruimtes zelf goed poetsen. Dat wordt zo afgesproken. De gang, de trap, de ramen, de lift en andere toegangsdeuren moeten wekelijks geïnspecteerd worden door de huurders. Je spreekt **samen met de andere huurders** een **beurtrol** af. Die regeling hangen jullie omhoog in het gebouw en teken je na elke poetsbeurt af. In een gebouw met gaanderijen moet je alleen het stuk voor jouw eigen appartement poetsen.

Als het poetsen niet of slecht gebeurt, zal Woonland altijd al het mogelijke doen zodat de huurders zelf blijven poetsen. Als dat na verschillende pogingen echt niet lukt, zijn we verplicht om een externe poetsfirma in te schakelen. De huurders moeten dan de kosten betalen.

Woonland is niet verantwoordelijk bij eventuele ongevallen tijdens het poetsen.

Gebruik

- De gemeenschappelijke delen zijn geen speelplaatsen. Veel lawaai stoort. Laat jouw kinderen hier niet spelen. Het is ook geen verzamelplaats voor groepen.
- Huisvuil hoort niet thuis in de gemeenschappelijke ruimte, berging of lift.



- De gemeenschappelijke delen moeten **altijd vrij** zijn. Dat is belangrijk voor de veiligheid (bijvoorbeeld bij brand). Plaats er geen voorwerpen, fietsen of kinderwagens. Als we dit toch vaststellen, vragen we jou om deze weg te halen.
Staan de voorwerpen er nadien nog altijd? Dan halen wij ze weg. De kosten voor het ophalen worden aan jou doorgerekend.



- De inkomdeuren moeten altijd gesloten zijn. **Draai ze niet op slot**. De hulpdiensten moeten altijd binnen kunnen. Het parlofoniesysteem werkt ook niet als de deuren op slot zijn.
- Het is **verboden** om affiches en andere zaken **op de ramen te kleven**. Dat mag alleen als je vooraf toestemming hebt gekregen van Woonland.

Afval

Je mag nergens afval achterlaten. Ook niet in tuinen, kelders, garages of in de omgeving van de gebouwen.

Kelders en fietsenbergingen

- Fietsen mogen alleen in de fietsenbergingen staan.
- Brommers en andere motoren zijn verboden in de gebouwen. Ze kunnen wel terecht in de (ondergrondse) parkings.
- Sleutels voor fietsenbergingen mag je aan niemand anders doorgeven.
- Reservefietsen en kinderwagens zet je in jouw persoonlijke berging.
- Het is verboden om brandbare producten op te slaan in jouw kelder.
- Hou alles proper in zowel de kelder als de fietsenberging. Het zijn geen stortplaatsen, werkplaatsen of opslagplaatsen.
- Woonland is niet verantwoordelijk voor beschadigingen of diefstallen in de kelder of de fietsenbergingen.

Liften en traphallen

- Wees altijd voorzichtig bij het gebruik van de lift.
- Je mag alleen kleine en lichte voorwerpen met de lift vervoeren. Vervoer niet meer dan het maximale toegestane gewicht.
- Maak je de lift, de gang of de traphal vuil? Dan moet je ze meteen poetsen.
- Kinderen jonger dan 12 jaar mogen de lift niet gebruiken zonder begeleiding van een volwassene.
- Laat jouw kinderen niet spelen in de lift.
- Je mag de liftdeuren niet blokkeren.
- Gebruik je de lift verkeerd? Dan moet je een schadevergoeding betalen.

Dak

Het is verboden om het dak te betreden, behalve in nood.



Onderhoud van het voetpad en sneeuwruimen

Onderhoud voetpad

Woon je op het gelijkvloers of de eerste bewoonde verdieping? Dan moet je het voetpad poetsen. Dat staat in het politiereglement. De huurder moet zowel het voetpad als de straatgoot onderhouden, zonder ze te beschadigen.

De meest eenvoudige manier om onkruid te bestrijden, is het gewoon uittrekken. Zorg er in elk geval voor dat je de wortels mee uittrekt.

Je kan het onkruid ook definitief verwijderen door er meermaals kokend water over te gieten.

Sneeuwt en/of ijzelt het?

Dan moet je het voetpad over de volledige breedte vrijmaken tussen zonsopgang en 20.00u.

Als er iemand valt, ben jij als huurder verantwoordelijk, niet Woonland.



Garages en gehuurde staanplaatsen

Huur je een garage of staanplaats van Woonland? Hou dan rekening met onderstaande punten:

- Alleen huurders mogen gebruik maken van de door hen gehuurde garage of parkeerplaats. Het is verboden om garages door te verhuren.
- Garages zijn geen woonplaatsen, slaapplekken, werkplekken of opslagruimtes.
- Je mag geen autowrakken of voertuigen zonder nummerplaat achterlaten in de garages. Die voertuigen worden verwijderd op kosten van diegene die ze daar heeft achtergelaten.
- Staat jouw voertuig fout geparkeerd en belemmert het de vrije doorgang? Dan kan het weggetakeld worden op kosten van de eigenaar of gebruiker.

Bewoning

Je bent verplicht om jouw woning te onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon. Dat betekent dat je de woning moet onderhouden, verluchten, verwarmen, maar ook bijvoorbeeld de leidingen moet isoleren zodat ze niet bevroren.

Als er herstellingen moeten gebeuren, moet je onmiddellijk contact opnemen met Woonland.

Onderhoud: netheid en hygiëne

- Je bent verantwoordelijk voor de netheid en de hygiëne in jouw woning.
- Ruim regelmatig jouw woning op en verzamel geen onnodige voorwerpen. Je kan dan gemakkelijker jouw woning onderhouden. Onze dienst Onderhoud en Herstellingen kan zo ook vlotter herstellingen uitvoeren.
- Bij het einde van de huurovereenkomst, moet je de woning proper achterlaten.
- Gebruik geen bijtende en schurende reinigingsmiddelen voor het onderhoud van sanitaire toestellen.
- Ongedierte (bijvoorbeeld ratten, muizen, kakkerlakken...) bestrijd je zelf.

Uitzicht en reinheid van het gebouw

Een verzorgd uiterlijk van het gebouw is belangrijk en moet behouden blijven. Daarom is het verboden om jouw was, dekens, spandoeken, reclame... Voor, aan of op terrassen, ramen en muren te plaatsen.

Alleen nette raamdecoraties (gordijnen, overgordijnen) zijn toegestaan.

Verluchten - ventileren

Vochtproblemen herken je vooral aan schimmel, loskomende muurverf of deuren die niet meer goed sluiten. Om dat te vermijden, geven we graag een paar tips.

- **Verlucht** en **verwarm** jouw woning regelmatig. Zeker in de winter. Zet jouw ramen ongeveer 20 minuten per dag open.
- Verlucht **extra** in de keuken, de badkamer en de slaapkamers.
- Verlucht **extra** als je **schildert**, een **bad** of douche neemt of de **was** droogt.
- Heb je **ventilatie-roosters**? Voor een goede verluchting moeten deze altijd blijven openstaan. **Sluit** deze dan ook **niet af**. Kleef ze ook niet dicht. Hou ze **stofvrij**, anders werken ze niet optimaal.
- Heb je een **ventilatiesysteem**? Zet het systeem **nooit af**. Zet de roosters ook niet dicht.

Gebruik terrassen - wasgoed - bloemen-en plantenbakken

(Alleen van toepassing op de appartementen met een individueel terras/balkon)

- Je mag de terrassen niet schilderen. Je mag dat alleen doen als je op voorhand schriftelijke toestemming hebt gekregen van Woonland.
- Je mag jouw terras niet dichtmaken. Je mag de balustrade niet afschermen met doeken of afdekzeilen.
- Je moet het terras regelmatig schoonmaken. Gebruik hiervoor de juiste producten. Maak de afvoerputjes regelmatig proper. Doe je dat niet? Dan ontstaan er verstoppingen. Is er geen afvoerputje? Dan moet je het water met een vod opnemen.
- Je mag geen droogrekken of koorden vastmaken aan de ramen, balustrade of muren. Het is verboden om eender welk voorwerp te bevestigen op het dak, de gevel, de ramen of het balkon.
- Je mag geen tapijten over de balustrade hangen. Ze kunnen naar beneden vallen. Je mag ze ook niet uitkloppen via het terras of de ramen.

- Je mag geen bloembakken aan de buitenkant van het terras vastmaken. Ze kunnen naar beneden vallen. Plaats ze aan de binnenkant. Zorg ervoor dat ze stevig en stabiel staan. Let op de onderburen als je jouw planten water geeft.

Septische putten

- Je mag de aflopen en putjes alleen gebruiken voor het uitgieten van huishoudelijke afvoerwateren (bijvoorbeeld koffie, thee, afwaswater, kookwater...).
Je mag absoluut geen bijtende vloeistoffen, verven, vetten, oliën... in de afvoer gieten.
- Je mag geen afval (bijvoorbeeld keukenafval, luiers, frituurolie, vochtige doekjes, kattenbakvullig of ander vuil) door het toilet spoelen.
- Woon je in een huis?
Dan moet je bij het einde van de huurovereenkomst een attest afgeven dat de septische put recent werd leeg gemaakt.

Huisdieren

Huisdieren zijn toegelaten zolang ze geen overlast veroorzaken. Ze mogen ook geen schade toebrengen aan de woning. Zorgt een huisdier voor overlast of veroorzaakt het schade? Dan kan Woonland vragen om de huurovereenkomst te laten stopzetten.



Wil je een huisdier in huis nemen?
Dan moet je hiervoor een aanvraag doen bij Woonland. Dit geldt voor alle huurders (nieuwe en zittende).

Voederen

Je mag in en rond de gebouwen de dieren (zwerfkatten, vogels...) niet voederen. Voedsel trekt ongedierte aan. De kosten van de bestrijding van ongedierte, moet betaald worden door de verantwoordelijke.

Onderhoud en herstellingen

Elke woning moet onderhouden worden.

Herstellingen

Is er schade? Dan moet dit hersteld worden.

Bij een huurwoning is het soms niet duidelijk door wie de schade moet hersteld worden.

Het boekje “ZieZo!” dat in jouw huurdersmap zit, legt de regels uit rond onderhoud en herstellingen.



De herstellingen die je zelf moet betalen, mag je zelf door een erkend vakman laten uitvoeren. Wil je dat Woonland de herstelling voor jou uitvoert? Dat kan. De prijs is vastgelegd in vaste tarieven. Nutteloze verplaatsingen rekenen we aan volgens deze vaste tarieven.

Onderhoud verwarmingsinstallatie

Heb je een individuele verwarmingsinstallatie in jouw woning? Dan ben je in principe zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de verwarmingsketel. Woonland heeft echter een onderhoudscontract afgesloten met een externe firma. We hebben dat gedaan om het onderhoud en jouw veiligheid te garanderen.

Je bent verplicht om jaarlijks toegang tot jouw woning te verlenen aan de schouwveger en de onderhoudsfirma.

Tuinen en aanplantingen

Dit onderdeel geldt alleen voor woningen en gelijkvloerse appartementen met een individuele tuin.

Onderhoud tuin

- Je moet jouw tuin goed onderhouden.
- Tuinen zijn geen opslagplaatsen en moeten altijd netjes zijn.
- Als je de vuilzakken buiten bewaart, dan moet je ze in een bak zetten. Zo vermijd je ratten, katten en andere dieren die de zak kapot bijten.
- Het gras moet kort zijn.
- Onkruid moet je verwijderen.
- Je moet regelmatig planten, struiken en hagen snoeien. Het groenafval verwijder of composteer je.



Tuinomheiningen

- De omheining van de tuin mag maximaal 1,80 m hoog zijn. De omheining tussen twee tuinen mag maximaal 1,20 m hoog zijn. Je mag ze niet verhogen.
- In de tuin mag er niets boven de buitenomheining uitsteken. Een droogmolen of schommel mag wel.
- De originele omheining van Woonland mag je niet afbreken.
- Houten schutsels zijn en (gekleurde) plastic afdekzeilen zijn niet toegelaten.
- Als er door Woonland een niet-afgesloten draadomheining werd voorzien, mag je tussen de draad lamellen weven, een (semi-transparante) groene tuindoek (uit 1 stuk) plaatsen of klimop plaatsen. Als je klimop plaatst, dan moet je deze wel onderhouden.



Beplanting

- Je mag geen hoogstambomen aanplanten.
- Je moet zelf de tuin en de beplanting onderhouden.
- Je mag geen siervijvers of zwembaden in de tuin plaatsen.

Voortuinen

Je mag de voortuin niet verharden om te gebruiken als parkeerplaats. Je mag dit ook niet doen met kiezels.

Tuinhuis

Wil je een tuinhuis plaatsen? Dan heb je toestemming nodig van Woonland. Je moet dat tuinhuis altijd schriftelijk aanvragen. Woonland beslist op het einde van de huurovereenkomst of het tuinhuis blijft staan of niet.

Composteren

Om keuken- en tuinresten thuis te composteren zijn er verschillende systemen. Je mag composteren, maar hou er rekening mee dat je dat doet in een gesloten compostvat.

Het gesloten compostvat laat huurders met een tuin toe om keukenafval en eerder beperkte hoeveelheden tuinafval te verwerken tot compost.

Een open compostbak of een composthoop zijn niet toegelaten. De tuinen zijn hiervoor te klein en het trekt ongedierte aan.

Tuin bij einde verhuring

Bij het einde van de huurovereenkomst, laat je de tuin goed onderhouden achter. We houden hierbij rekening met het seizoen.

Klachtenprocedure over onze dienstverlening

Een klacht is een uiting van ontevredenheid. Het is een misnoegen over de actieve dienstverlening van Woonland of over de diensten die Woonland aanbiedt.

Ben je ontevreden over de dienstverlening van Woonland?
Dan moet je contact opnemen met de betrokken dienst om samen een oplossing te zoeken.

Heb je al contact opgenomen met de betrokken dienst, maar je geen oplossing aangeboden gekregen?

Dan kan je een klacht uiten bij de klachtenbehandelaar van Woonland.
De naam van de klachtenbehandelaar vind je terug op onze website en op de klachtenformulieren.

Je kan de klachtenbehandelaar op volgende manieren bereiken:

- per brief gericht aan Woonland, t.a.v. de klachtenbehandelaar, Lijsterstraat 6, 2800 Mechelen.
- Telefonisch op het nummer 015 28 09 30
- Per mail op info@wmwoonland.be

Einde huurovereenkomst

Plaatsbeschrijving

Als je jouw woning verlaat, wordt er een “plaatsbeschrijving vertrek” opgemaakt. Op dat ogenblik moet je de woning helemaal leeggemaakt hebben en geef je de sleutels af.

Als je de woning verlaat zonder de sleutels terug te geven, doe je afstand van schadeclaims, maar blijf je wel verantwoordelijk voor de schade.

Als je tijdens de plaatsbeschrijving niet aanwezig bent zonder te verwittigen, dan krijg je van Woonland een factuur voor een nutteloze verplaatsing.

Aandachtspunten

- Je moet de woning proper achterlaten. Poets de woning volledig. Dat wil zeggen dat alle deuren, plinten, vloeren, ramen, radiatoren, muurtegels, kraanwerk proper moeten zijn.
- Als je met de nieuwe huurders schriftelijk overeenkomt, kunnen behang, vloerbekleding en/of andere zaken overgenomen worden. Anders niet.
- Ook privébergingen, zoals kelders en zolders van een appartementsgebouw, moet je leegmaken en poetsen.
- Je moet de woning achterlaten zoals ze is beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt toen je in de woning kwam wonen. Schade door overmacht, slijtage en ouderdom is een uitzondering.
- Je bent verplicht om de woning door kandidaat-huurders te laten bezichtigen.
- Je krijgt op het einde van de huur een brief met de eindafrekening. We verrekenen op dat moment de huurwaarborg met eventuele onkosten. De afrekening huurlasten krijgt je op een later moment.

Overtredingen op het huishoudelijk reglement

Als je de afspraken in dit huishoudelijk reglement niet respecteert, kan Woonland

- een schadevergoeding eisen. In dat geval betaal je de schade waarvoor je verantwoordelijk bent, ook wanneer de kosten van de schade groter zijn dan de waarborg.
- jouw huurovereenkomst beëindigen.

Ook ernstig wangedrag van een huurder of een deel van zijn gezin, is een ernstige tekortkoming aan de huurdersverplichtingen die aanleiding kan geven tot het beëindigen van de huurovereenkomst.

Een verzwarende omstandigheid is dat het wangedrag zo groot is dat hierdoor huurders verhuizen of kandidaat-huurders de aangeboden woning weigeren. Huurders zijn aansprakelijk voor hun bezoekers.

de weg naar jouw **thuis**

Regiokantoor Mechelen (hoofdzetel)
Lijsterstraat 6
2800 Mechelen
015 28 09 30

Regiokantoor Willebroek
A. Van Landeghemplein 2
2830 Willebroek
03 886 56 12

info@wmwoonland.be
BTW BE 0403.698.162

www.wmwoonland.be

