

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Het reglement van inwendige orde (RIO) is een essentieel onderdeel van de huurovereenkomst. Het doel van het reglement is de leefbaarheid voor alle huurders te optimaliseren. Leefbaarheid omvat onderling respect, orde, rust en netheid in de sociale woningen en de gemeenschappelijke delen. Als we correct met elkaar omgaan en de woningen onderhouden zoals een goede huisvader, is het aangenaam wonen voor iedereen.

Het RIO omschrijft de wederzijdse rechten en plichten tussen u als huurder en SWaL als verhuurder. Het geeft ook richtlijnen over een goede omgang tussen de huurders. Op de ondervermelde artikels kunnen u en SWaL zich beroepen als er eventueel problemen zouden ontstaan. Lees het RIO dus zeer aandachtig.

Het RIO is goedgekeurd door de Raad van Bestuur van SWaL op 15/09/2016 en vervangt de voorgaande versie(s) van het RIO die als bijlage werd toegevoegd bij de huurovereenkomsten. Op 01/11/2016 is het RIO in werking getreden.

ARTIKEL 1 Plaatsbeschrijving, verhuis, inrichting en aanpassingen

1. Plaatsbeschrijving en sleutels

Als u in de woning komt wonen, maken we samen met u een plaatsbeschrijving op. Hierna ontvangt u de sleutels. Als u de woning verlaat, maken we opnieuw een plaatsbeschrijving op. U dient dan alle sleutels terug te bezorgen. Indien er schade wordt vastgesteld, wordt dit aangerekend als huurschade. Als u niet aanwezig bent tijdens de plaatsbeschrijving zonder op voorhand te verwittigen, dan worden u tevens de kosten van de verplaatsing aangerekend.

2. Verhuis

- Houd rekening met burens wanneer u verhuist. Verhuis enkel tussen 7.00 en 22.00 uur.
- Het is verboden de lift te gebruiken voor de verhuis van grote meubels. U mag wel een ladderlift gebruiken.
- Bescherm tijdens de verhuis de ramen en gemeenschappelijke trappenhallen tegen beschadiging (bijvoorbeeld met een deken). Eventuele schade wordt aangerekend aan de huurder.
- SWaL is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

3. Inrichting en aanpassingen aan de woning

Inrichting

- Behangpapier is toegelaten, maar wordt niet aangeraden aangezien behangpapier op het einde van de huur dient te worden verwijderd. (zie ook art. 16.3: behangpapier op het einde van de huur).
- Glasvezelbehang (tasso) is verboden aangezien de kans groot is dat de bepleistering wordt beschadigd bij het verwijderen van het behang.
- U mag de plafonds niet behangen.
- De bepleistering dient vlak en egaal te blijven. Ruw ze dus niet op. Sierpleister is eveneens verboden.
- Kies voor wit of voor een lichte kleur (pastel) als muurverf (zie ook art. 16.3: schilderklaar op het einde van de huur)
- Overschilder het plafond enkel met wit.
- Schilder of beplak de keukenkasten niet. Beschadig de kasten niet met nagels of schroeven.
- U mag de raamkaders niet doorboren of schilderen
- Vloerbekleding moet verwijderd kunnen worden (zonder beschadiging). Lijm ze dus niet vast.
- Aan de deuren mag u niets veranderen. De deuren inkorten om vloerbekleding te plaatsen kan dus niet.

Veranderingen aan de woning

- Indien u iets wil veranderen aan de woning dient u schriftelijk toestemming te vragen. Een verandering die zorgt voor een meerwaarde kan SWaL kosteloos overnemen wanneer u de woning definitief verlaat. Hiervoor krijgt u dus geen vergoeding. SWaL kan steeds eisen om alles terug in oorspronkelijke staat te brengen.
- Verandert u iets zonder schriftelijke toestemming, dan mogen we eisen dat u alles terug in de oorspronkelijke staat herstelt op het ogenblik dat we de verandering vaststellen.

Voer geen structurele veranderingen uit zonder vooraf onze schriftelijke toestemming te vragen. Voorbeelden van structurele veranderingen zijn: een muur weghalen, een deur vervangen, een douche plaatsen,...

Verfraaiingswerken zijn wel mogelijk. We denken hierbij aan schilderwerken of verfraaiingen in de tuin.

Hier zijn wel enkele belangrijke voorwaarden:

- U bent verantwoordelijk voor ongevallen tijdens de werken. Ook als hier andere mensen bij betrokken zijn, bent u verantwoordelijk.
- Beschadigt u tijdens de werken het gebouw (of onderdelen ervan), dan betaalt u de herstellingswerken
- Als u de woning definitief verlaat kan het zijn dat u alles in oorspronkelijke staat moet terugbrengen. Dit zal steeds in overleg met SWaL gebeuren.

Belangrijk!

U mag nooit wijzigingen aanbrengen aan de elektrische leidingen, de leiding voor gas, de water-, telefoon- of kabel distributie. Dit is in het belang van uw veiligheid en die van de andere huurders. Als u werken wil doen waarbij veranderingen aan deze leidingen toch nodig zijn, vraagt u vooraf toestemming aan SWaL. Aanpassingen aan gas- of elektriciteitsleidingen moeten steeds gebeuren door een erkend technicus, meestal is een herkeuring vereist!

Voorwerpen op het dak en aan de buitenmuren

U mag niets op het dak plaatsen zonder vooraf toestemming te vragen aan SWaL. Dat geldt ook voor bevestigingen aan de buitenmuren. Denk bijvoorbeeld aan schotelantennes, luifels, enzovoort.

ARTIKEL 2 Effectieve bewoning - geen ambacht, handel of andere beroepsactiviteit, geen onderneming of overdracht van huur

Uw woning is uw hoofdverblijfplaats en u dient zich steeds in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente waar u officieel woont. U moet er ook effectief wonen, met uw gezin.

Indien u een zelfstandige beroepsactiviteit in een gehuurd pand wenst uit te oefenen, dient dit in overleg met SWaL te gebeuren. Het stockeren van goederen of andere producten voor beroepsdoeleinden is verboden.

U mag de woning, of een deel ervan, niet onderverhuren. Het is ook verboden om de huur over te dragen. Als u de woning een commerciële bestemming geeft, onderverhuurt of overdraagt, wordt de woning niet langer als woning gebruikt of bewoond door wie daar recht op heeft.

Deze regels staan vermeld in art. 92, § 3, 2° van de Vlaamse Wooncode.

ARTIKEL 3 Meldingsplicht (gezinssamenstelling, wijziging van inkomen)

Het is van groot belang dat SWaL de echte gezinssituatie op elk moment kent en dat u elke wijziging tijdig doorgeeft aan SWaL. Elke wijziging van wie effectief en duurzaam in de woning woont, laat u schriftelijk weten aan SWaL binnen de 30 dagen. Bijvoorbeeld: Als uw inwonende dochter of zoon alleen gaat wonen, geeft u dit schriftelijk door aan SWaL.

Het niet naleven van deze verplichting wordt door artikel 98, § 3 Vlaamse Wooncode beschouwd als een overtreding. Bij een overtreding kan SWaL de huurovereenkomst met een termijn van drie maanden opzeggen.

Het aantal slaapkamers bepaalt hoeveel personen er in een woning mogen wonen. Dit noemt men de rationele bezetting. Meer informatie hierover vindt u in het intern huurreglement van SWaL. U vindt dit reglement in de huurdersgids en ook op www.swleuven.be.

Voor de berekening van uw huurprijs hebben we uw gezinssamenstelling en inkomen (salaris, leefloon, pensioen,...) nodig. Indien wij deze niet via automatische weg binnenkrijgen, bezorgt u ons deze gegevens na schriftelijk verzoek van SWaL (art. 92, § 3, 4° Vlaamse Wooncode).

Indien u ons deze gegevens niet tijdig bezorgt, betaalt u de basishuurprijs. U betaalt deze basishuur vanaf 1 januari volgend op onze verzoekbrief. We passen uw huur opnieuw aan als u alle nodige documenten aan ons bezorgt.

Als huurder dient u er tevens voor te zorgen dat SWaL steeds beschikt over de juiste telefoonnummers en mailadressen zodat wij u kunnen contacteren indien nodig. Wijzigingen dient u zo snel mogelijk door te geven.

ARTIKEL 4 Huurprijs, huurlasten, nutsvoorzieningen

1. Betaling van de huur (incl. huurlasten)

U betaalt de huur (incl. huurlasten) vóór de 10e van elke maand via overschrijving op het volgende IBAN-rekeningnummer: *BE 78 0000 1034 8886* en BIC-nummer: *BPOT BE B1*

U vermeldt de gestructureerde mededeling (*+++ xxx/xxx/xxxxx +++*) bij de betaling van de huur. Deze mededeling vindt u terug op de berekeningsnota die u ontvangt bij de jaarlijkse huurprijsberekening.

Wij raden u aan de betaling te doen via een doorlopende opdracht bij uw bank. Dat maakt het zowel voor u als voor ons eenvoudiger om alles goed op te volgen.

2. Abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen

Alle abonnementen en contracten voor diensten voor privédoeleinden (bv. teledistributie, telefoon, elektriciteit, gas, water of het huren van meters) zijn kosten die u zelf betaalt.

Na het ondertekenen van uw huurovereenkomst sluit u een contract af met een leverancier van elektriciteit en gas. Doet u dit niet, dan kan het zijn dat gas en elektriciteit zonder verwittiging worden afgesloten. U betaalt de kosten voor de eventuele heraansluiting.

Voor einde huur: zie art. 16.

ARTIKEL 5 Samenleving en toezicht

1. Samenleven en respect

We vragen onze huurders respectvol met elkaar om te gaan. Elke huurder heeft het recht om rustig te wonen. Respecteer de avond- en nachtrust tussen 22.00 en 07.00 uur.

We vragen u om op te letten met storende geluiden, bijvoorbeeld hakken, luide muziek, hard toeslaan van deuren of luidruchtig verschuiven van meubelen. Indien u ter gelegenheid vrienden of familie uitnodigt, verwittigt uw burens vooraf voor eventuele overlast.

Het is verboden te roken in gemeenschappelijke ruimtes of in de buurt van rookmelders (traphallen, parkeerkelders, hal en nachthal van uw woning, ...).

2. Toezicht en inspectie

SWaL bezit geen sleutels van uw woning, maar mag de woning wel controleren. Een medewerker van SWaL brengt u ten laatste 8 dagen voor de controle schriftelijk op de hoogte. Tijdens de controle gaat men na of u alle regels van de huurovereenkomst en van het reglement van inwendige orde

respecteert. Uw toestemming is altijd nodig, maar weet dat u verplicht bent om het bezoek van SWaL toe te laten. In het geval van hoogdringendheid moet u onmiddellijk toegang tot de woning verlenen (zie hierna punt 3).

Indien tijdens het bezoek wordt vastgesteld dat de woning en/of tuin niet goed worden onderhouden of niet alle regels van de huurovereenkomst of het reglement van inwendige orde worden gerespecteerd, zal SWaL u vragen dit zo snel mogelijk in orde te brengen. Een medewerker van SWaL maakt samen met u afspraken. Indien nodig kan zij doorverwijzen naar het OCMW of het CAW om hulp in te schakelen. Het nakomen van deze afspraken wordt opgevolgd aan de hand van huisbezoeken. Indien u weigert mee te werken of de gemaakte afspraken worden niet nageleefd, kan SWaL beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen.

3. Betreden van de woning in geval van hoogdringendheid

In geval van hoogdringendheid laat u onmiddellijk medewerkers of vertegenwoordigers van SWaL in uw woning binnen.

Hoogdringendheid wil zeggen dat er onmiddellijke actie nodig is. Dat kan zich voordoen bij:

- Een ernstig vermoeden dat iemand in de woning dringend hulp nodig heeft. Vb.: brand, ernstig ziek, ...
- Voor de veiligheid of om verdere grote schade of ernstige risico's te vermijden. Vb.: een gaslek, een breuk in de waterleiding of een risico op CO-vergiftiging.
- Ernstige overlast voor de medebewoners.
- Controle van de schade door de verzekeringsmaatschappij (expertise).

ARTIKEL 6 Brandverzekering en afstand van verhaal

Schade aan eigen inboedel

U bent verplicht om voor de volledige duur van de huurovereenkomst een brandverzekering voor uw inboedel af te sluiten. Onder inboedel verstaan we meubels, elektrische apparaten, gordijnen en gordijnkasten, vloerbekleding, behang, verf en alle andere niet vernoemde eigendommen van de huurder, die aanwezig zijn in de gehuurde woning.

U verzekert uw inboedel tegen:

- brand, ontploffing of implosie, bliksem, elektriciteitsrisico, rook of roet
- waterschade
- storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk
- natuurrampen volgens de nieuwe wettelijke bepalingen voor de eenvoudige risico's (wet van 17/09/2005)

Schade aan inboedel van uw burens

Als er in uw woning brand- of waterschade is, kunnen ook de burens hier schade door hebben. De burens kunnen zich tot u wenden voor de schade aan hun inboedel. U kan zich hiervoor verzekeren. Dat heet verzekering burgerlijke aansprakelijkheid. Hebt u al een familiale polis, contacteer dan uw verzekeraar om dubbele verzekering te vermijden.

Schade aan het gebouw

In de brandverzekering van SWaL is een afstand van verhaal tegenover huurder en derden opgenomen. Dit betekent dat SWaL bij schade aan het gebouw – waarvoor u aansprakelijk bent – zich niet tegen u keert voor de gebouwschade. De verzekeringsmaatschappij zal aan SWaL de schade vergoeden. Ze vraagt de vergoeding daarna niet terug aan de verantwoordelijke voor de schade. U moet zich dus niet zelf verzekeren voor schade aan het gebouw. SWaL rekent de premie voor afstand van verhaal t.a.v. de gebouwschade door aan u via de huurlasten.

De afstand van verhaal geldt alleen voor schade aan het gebouw en NIET voor schade aan de inboedel.

Een voorbeeld: Er is een brand in uw woning door uw fout.

- Als er schade is aan uw eigen inboedel betaalt uw verzekering de schade via uw verzekering voor uw inboedel.
- Als er schade is aan de inboedel van uw burens betaalt de verzekering van uw burens de schade, maar kan de verzekering van uw burens het bedrag van de schade terugeisen van u (als schadeverantwoordelijke). U betaalt dit zelf tenzij u uw burgerlijke aansprakelijkheid hebt verzekerd dan betaalt uw verzekering dit.
- Als er ook schade is aan het gebouw (ramen, keuken, gevel,..) moet u niets betalen want SWaL is daarvoor verzekerd met afstand van verhaal.

Indien er schade is aan uw woning moet u SWaL onmiddellijk verwittigen zodat wij de verzekeringsmaatschappij kunnen informeren. U bent verplicht iemand van de verzekeringsmaatschappij of zijn aangestelde in uw woning binnen te laten voor expertise van de schade.

Waterschade in een risicozone (bergruimte in kelder)

SWaL is niet aansprakelijk voor waterschade in een bergruimte in de kelder. In de bergruimte in kelders moet u er altijd voor zorgen dat alles ten minste 30 centimeter van de grond staat om waterschade te vermijden. Alleen dan zal de verzekering bij waterschade tussenkomen.

Franchise (vrijstelling)

In elke verzekering moet de verzekerde altijd een deel van de kosten betalen. Dit wordt vrijstelling genoemd en bedraagt ± 250EUR . Dit bedrag kan dus steeds op u verhaald worden als u aansprakelijk bent.

ARTIKEL 7 (Brand)veiligheid

1. Brandveiligheid

De brandblusapparaten en brandalarmen zijn er voor de veiligheid. Het is geen speelgoed. We vragen dan ook aan alle ouders om erop te letten dat hun kinderen er niet mee spelen. Stellen we misbruik vast, dan betaalt u zelf de kosten.

Vluchtwegen moeten altijd vrij zijn. Dat zijn de traphallen, maar ook terrassen die doorgang geven naar een brandladder of evacuatiweg. Hier mag nooit iets in de weg staan zoals fietsen, kasten, planten of kinderwagens. Dit is van levensbelang in geval van brand.

Weigert u de vluchtwegen vrij te maken, dan kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst stop te zetten. U begaat immers een ernstige overtreding.

De gemeenschappelijke delen (inkomhal, trapzalen, gangen) moeten ook altijd vrij zijn. Daarom vragen we u om er geen voorwerpen te plaatsen. Als we dit toch vaststellen, vragen we u deze te verwijderen. Doet u dit niet, dan halen we de voorwerpen weg. U betaalt dan wel de rekening.

Beschadig geen brandvertragende deuren. Wilt u extra sloten of bijvoorbeeld een kijkgaatje aanbrengen, contacteer dan SWaL. Wij gaan na of dit kan.

Het is verboden om gelijkvloerse, gemeenschappelijke inkom-, garage- of sasdeuren op nachtslot te doen. De hulpdiensten moeten altijd het gebouw binnen kunnen.

U mag niet

- verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen.
- barbecueën met open vuur, ook niet op de terrassen en binnenpleinen.

U mag geen

- verplaatsbare verwarmingstoestellen gebruiken. Alleen goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het huis hiervoor geschikt is.
- Gasflessen, petroleum, brommers of andere motoren in de woning plaatsen of opslaan.
- gemotoriseerde voertuigen plaatsen binnen de gebouwen.

- brandbare producten in de kelder plaatsen.
- makkelijk brandbare materialen zoals bamboematten op het terras gebruiken of wanden en plafonds met niet-brandvrije tegels of planchetten (vb. isomotegels) plaatsen.

2. Koolstofmonoxide (CO) vergiftiging voorkomen

Gas, kolen, hout, stookolie en petroleum hebben zuurstof nodig om goed te branden. Is er te weinig zuurstof aanwezig in de kamer dan kan er CO ontstaan. Koolstofmonoxide is een geur- en kleurloos gas. Klachten als hoofdpijn, duizeligheid en bewusteloosheid zijn mogelijk het gevolg. In extreme gevallen heeft dit de dood tot gevolg.

CO ontstaat bij verwarmingstoestellen die slecht zijn afgesteld. Dat kan door een slecht werkende waakvlam of het ontbreken van een afvoer naar buiten. Het gaat om geisers zoals de toestellen voor de productie van warm water in keuken en badkamer.

Een ander probleem zijn de verplaatsbare toestellen op petroleum, kerosine of gas die geen schoorsteen hebben. Deze toestellen verbruiken de zuurstof uit de kamer en de gassen komen daarna in dezelfde kamer terecht. Deze toestellen zijn strikt verboden!

Het plaatsen van kachels in de woning wordt ook niet toegestaan. Het verwarmen met een kachel in de woonkamer leidt er immers toe dat andere lokalen in de woning onvoldoende verwarmd worden. Hierdoor kunnen er condensatieproblemen ontstaan.

Enkele maatregelen tegen CO-vergiftiging:

- Controleer de luchttoevoer (rooster) en de afvoer van de verbrandingsgassen.
- Onderhoud regelmatig uw verwarmingstoestellen. Bij aardgas geeft de kleur van het gas aan of er een goede verbranding is. Is de vlam blauw, dan is er geen probleem. Is de vlam geel, contacteer dan onze technische dienst. Ook roetafzetting wijst op een onvolledige verbranding.
- Let op de weersomstandigheden. Is er mist of weinig wind, verlucht dan extra!
- Klachten bij meerdere personen tegelijk, klachten op bepaalde tijdstippen, afwijkend gedrag van huisdieren kunnen erop wijzen dat er CO in de lucht is.
- Bij CO-vergiftiging: Open ramen en deuren, schakel het toestel uit, verlaat de woning en raadpleeg uw huisarts.

Ook verboden is:

- Met tochtstrips alle kieren afsluiten.
- Ventilatioorosters dicht te maken voor de koude of voor geluidsoverlast.

3. Rookmelders

In elke woning zijn rookmelder(s) geplaatst. Bij rookontwikkeling waarschuwt de rookmelder alle bewoners met een hard en scherp geluid. Zo kan men de woning tijdig verlaten en de brandweer verwittigen.

Er zijn 2 soorten rookmelders:

- Rookmelders die voorzien zijn van een batterij die 10 jaar meegaat. Dit is de levensduur van de rookmelder. SWaL zal deze rookmelders vervangen indien nodig.
- Rookmelders die voorzien zijn van een vervangbare batterij geven een piepsignaal als de batterij moet vervangen worden. De huurder dient deze zelf te vervangen.

Verwijder regelmatig het stof in de rookmelder. Het is tevens aangeraden op dat moment ook de testknop in te drukken, zo bent u zeker van de goede werking van de melder en van uw veiligheid! Indien u vaststelt dat de rookmelder defect is, dient u SWaL te verwittigen zodat deze rookmelder kan vervangen worden.

4. Preventie van inbraak en vandalisme

Zorg er voor dat dieven het gebouw niet binnen kunnen. Laat inkomdeuren niet openstaan. Laat alleen personen binnen die u kent. Aan medewerkers van SWaL kan u altijd vragen om zich te

identificeren. SWaL is niet aansprakelijk voor schade door inbraak en vandalisme wanneer bovenstaande richtlijnen niet worden nageleefd. Als u inbraak of vandalisme vaststelt, moet u altijd aangifte doen bij de politie (PV laten opmaken).

ARTIKEL 8 Huisvuil, sluikstorten en ruimen van septische- en controleputten

1. Huisvuil

Huisvuil hoort niet rond te slingeren rondom een woning of wooncomplex. Zorg steeds dat de burens geen last hebben! Afval trekt ook ongedierte zoals muizen en ratten aan. Respecteer de reglementering van de gemeente over het ophalen van het gescheiden huisvuil.

2. Sluikstorten

Helaas hebben we ook in deze tijd nog te kampen met sluikstorters. Dit is niet enkel slecht voor het leefmilieu, maar tegelijk is het asociaal vermits de hele gemeenschap moet opdraaien voor de opruimkosten.

Sluikstorten verstoort de leefbaarheid in een gebouw en de onmiddellijke omgeving. SWaL beschouwt dit dan ook als een ernstig feit. Volgens art. 92, § 3, 9° van de Vlaamse Wooncode moet de huurder de sociale huurwoning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder is voor zijn omgeving. Betrapt SWaL iemand op sluikstorten, dan volgen er sancties en eventueel gerechtelijke procedures. De kosten voor het opruimen zullen in geval van nalatigheid aan de dader worden doorgerekend. Op sluikstorten in een gebouw, de omgeving of de tuin staan zware boetes.

3. Ruimen van septische, controleputten en afvoerbuizen

Om verstoppingen te vermijden, moet u als huurder zorgen voor het vrijhouden van controleputten, goten, klokroosters, enzovoort. Septische putten moeten minstens om de 10 jaar worden leeggemaakt en gereinigd worden. Bij het vertrek van de huurder moet de septische put steeds leeggemaakt en gereinigd worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de huurder.

Is er een verstopping, dan is dat meestal door slecht gebruik van het toilet, bad of lavabo. Spoel geen afval (keukenafval, luiers, frituurolie, vochtige doekjes, kattenbakvulling of ander huisvuil) door het toilet. Maak de sifon van de lavabo regelmatig zuiver. U betaalt zelf de kosten van het ontstoppen en de eventuele herstelling van de leidingen.

ARTIKEL 9 Schotelantennes

U hebt recht op vrije nieuwsgaring en informatie. Daarbij waakt SWaL er over dat het niet ten koste gaat van de veiligheid. Slecht plaatsen van schotelantennes kan gevaarlijk zijn. De plaatsing kan ook schade veroorzaken aan het gebouw. Bovendien geeft dit een slordige indruk aan uw woning en het straatbeeld. Plaatsing van een schotelantenne is daarom enkel toegestaan na schriftelijke aanvraag en na schriftelijk akkoord van SWaL.

Voorwaarden voor het plaatsen van een schotelantenne

We laten schotelantennes toe met een diameter van maximum 80 cm.

a. Uw appartement heeft een terras waarop u een schotelantenne kan plaatsen.

Er zijn twee situaties mogelijk:

- Uw terras is groot genoeg om een antenne te plaatsen die op de straat niet of weinig zichtbaar is.
 - U mag een schotelantenne (max. 80 cm) installeren, liefst in de kleur van de gevel van het gebouw.
 - De schotelantenne mag alleen bevestigd zijn aan een lage staander, die los staat op de vaste vloer van het terras, en dus niet aan de balustrade. De antenne mag niet uitsteken over het terras.
 - De schotelantenne en de bedrading moeten zo weinig mogelijk zichtbaar zijn van op de straat.

- U mag geen schade veroorzaken aan het gebouw bij de plaatsing.
 - Het is verboden in de gevels, terrasvloeren of ramen te boren of een ruit door plastic te vervangen.
 - Hou rekening met de brandveiligheid. Het terras moet voldoende vrij zijn.
- Uw terras is niet groot genoeg om een antenne te plaatsen die op de straat onzichtbaar of weinig zichtbaar is.
 - U mag een schotelantenne (max. 80 cm) installeren, liefst in de kleur van de gevel van het gebouw.
 - U mag de schotelantenne bevestigen aan de balustrade (zonder deze te beschadigen) en er mag maximum een derde van de antenne uitsteken.
 - De schotelantenne moet dubbel beveiligd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door een extra ketting. Als de schotel toch zou vallen, moet hij op het terras vallen (niet naar beneden!)
 - U mag geen schade veroorzaken aan het gebouw bij de plaatsing.
 - Het is verboden in de gevels, terrasvloeren of ramen te boren of een ruit door plastic te vervangen.
 - Hou rekening met de brandveiligheid. Het terras moet voldoende vrij zijn.
- b. Uw woning heeft een achtertuin waarin u een schotelantenne kan plaatsen.
 - U mag een schotelantenne (max. 80 cm) installeren in de achtertuin, niet in de voortuin.
 - De schotelantenne mag alleen bevestigd zijn op een vrijstaande staander en mag niet aan de woning worden bevestigd.
 - De bovenrand van de schotelantenne mag niet hoger zijn dan de tuinafsluiting, die maximum 2 meter hoog is.

ARTIKEL 10 Gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke delen

Gemeenschappelijke delen zijn de delen in en rond het gebouw die de huurders samen gebruiken, zoals de inkomhal, de liften, de trappenhallen, de tuin, het (groen) dak, de parkeergarage....

1. Poetsen

In een gebouw waar het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes niet door een poetsfirma via SWaL gebeurt, poetsen de huurders zelf. De gang, de trappenhal, de ramen, de liftdeur en andere toegangsdeuren worden wekelijks gepoetst door de huurders. De bewoners spreken onderling een beurtrol af. In sommige wooncomplexen voorziet SWaL een beurtrol en hangt deze op in de hal. SWaL is niet verantwoordelijk bij eventuele ongevallen.

SWaL volgt het onderhoud in de wooncomplexen op. Indien medewerkers vaststellen dat het wooncomplex niet goed wordt onderhouden, stelt SWaL, na verwittigen van de bewoners, een poetsfirma aan. De kosten hiervan worden verdeeld onder alle huurders via de huurlasten.

2. Gebruik

De gemeenschappelijke ruimtes (inkomhal, trappenhallen, gangen) zijn geen speelplaatsen of verzamelplaatsen. Veel lawaai stoort. Laat uw kinderen hier niet spelen.

De gemeenschappelijke ruimtes, alsook autostaanplaatsen, moeten omwille van brandveiligheid altijd vrij zijn. Plaats er geen afval of andere voorwerpen. Als we dit toch vaststellen halen we de voorwerpen weg. U betaalt dan de rekening.

Het is verboden affiches of andere zaken op de ramen te kleven.

3. Liften en traphallen

- Wees altijd voorzichtig bij het gebruik van de lift.
- U mag alleen kleine en lichte voorwerpen met de lift vervoeren (geen verhuis!). Vervoer niet meer dan het maximum toegelaten gewicht.
- Wanneer u de lift, gang of trappenhal vuilmaakt, poetst u deze zelf. Laat het vuil niet liggen.

- Kinderen onder de 12 jaar mogen de lift niet gebruiken zonder begeleiding van een volwassene. Laat uw kinderen niet in of met de lift spelen.
- U mag de liftdeuren niet blokkeren door bijvoorbeeld voorwerpen tegen de deur te plaatsen.
- Let er ook op dat u de trappenhallen niet beschadigt.

4. Kelders en (fietsen)bergingen

- Brommers, scooters en andere motoren zijn verboden in de woning omwille van de brandveiligheid. Ze kunnen eventueel in de fietsenberging gestald worden.
- Sleutels voor fietsenbergingen mag u aan niemand doorgeven.
- Kapotte fietsen en kinderwagens horen niet thuis in de fietsenberging; ze nemen onnodig plaats in.
- Het is verboden brandbare producten op te slaan in uw kelder.
- Alles moet minstens 30 centimeter hoog staan in uw kelder (zie artikel 6).
- Houd alles proper in de kelder en de fietsenberging. Het zijn geen stortplaatsen of werkplaatsen.
- SWaL is niet verantwoordelijk voor beschadigingen of diefstallen in de kelder of de fietsenbergingen.

5. Dak

Het is verboden om het dak te betreden, behalve in geval van nood (zie boven, artikel 7.1).

ARTIKEL 11 Onderhoud voetpad en sneeuwruimen

Bij ijzel en/of sneeuw maken de huurders het voetpad over de volledige breedte vrij. Als er iemand valt, is de huurder en niet SWaL verantwoordelijk. Als het vriest, mag men geen water op de openbare weg gieten.

Voor gemeenschappelijke delen wordt er door SWaL strooizout ter beschikking gesteld. Het is de bedoeling dat dit zout uitsluitend gebruikt wordt voor gemeenschappelijke toegangen. Indien er onvoldoende voorraad is, kan men contact opnemen met SWaL.

ARTIKEL 12 Garages / autostaanplaatsen

- Zet uw auto, motor, bromfiets of fiets in de garage of op de autostaanplaats.
- Garages en autostaanplaatsen zijn geen woonplaatsen, slaapplekken, werkplaatsen of opslagplaatsen.
- Zet alleen wagens met een geldige nummerplaat in de garage of op de autostaanplaats.
- Autowrakken zijn niet toegestaan.
- Plaats geen brandbare producten in de garage of op de autostaanplaats.
- De brandslang dient voor de veiligheid, niet om uw wagen mee te wassen.
- Alleen huurders mogen de door hen gehuurde garage of autostaanplaats gebruiken.
- Het is verboden garages of autostaanplaatsen verder te verhuren.
- Het is verboden om zonder goedkeuring van SWaL een verwarming bij te plaatsen in een garage.

ARTIKEL 13 Bewoning en onderhoud van de woning

U bent verplicht uw woning te onderhouden als een goede huisvader. Dit betekent dat u de woning moet onderhouden, verluchten, verwarmen en leidingen vorstvrij moet houden. Het wil ook zeggen dat u SWaL op tijd waarschuwt als er herstellingen moeten gebeuren.

1. Netheid en hygiëne

U bent verantwoordelijk voor de netheid en de hygiëne in uw woning. Bij het einde van de huurovereenkomst laat u de woning proper achter (zie ook artikel 16). Gebruik geen bijtende en schurende reinigingsmiddelen voor het onderhoud van sanitaire toestellen (zoals het bad, de douche,...). We raden biologisch afbreekbare en vloeibare producten aan. Ongedierte (muizen, ratten, kakkerlakken, ...) moet u zelf zo snel mogelijk bestrijden.

2. Verluchting

Vochtproblemen herkent u vooral aan schimmel, loskomende muurverf of deuren die niet meer sluiten. Om dit te vermijden, geven we u enkele tips:

- Verlucht regelmatig uw woning, ook in de winter.
- In keuken, badkamer en slaapkamers verlucht u best extra. We raden u aan om minstens 10 minuten na gebruik de ruimtes te verluchten. Dat doet u door de ramen volledig open te zetten en de verluchttingsroosters steeds open te laten.
- Zet de dampkap of eventueel uw ventilator in uw keuken of badkamer aan als u kookt of een bad/douche neemt.
- Hebt u ventilatieroosters in de ramen, sluit deze dan niet af of kleef ze niet dicht, ook niet in de winter.
- Het is afgeraden om de was binnen te drogen. Hierdoor stijgt de luchtvochtigheid en kunnen er condensatieproblemen ontstaan. Kan u de was enkel binnen te drogen hangen? Zet dan zeker een raam open tijdens het drogen.

Hebt u toch problemen ondanks het feit dat u goed verlucht? Neem dan contact op met SWaL.

3. Onderhoud van toestellen voor verwarming of de aanmaak van warm water

Verwarm uw volledige woning tijdens de winterperiode voldoende, zo voorkomt u vorstschade.

Onderhoud individuele verwarmingsketels:

SWaL laat elke verwarmingsketel verplicht tweejaarlijks controleren door een externe firma. U bent verplicht de externe firma binnen te laten in uw woning.

Storing individuele verwarmingsketels:

Indien u problemen ondervindt met de werking van de verwarmingsketel dient u te bellen naar de firma die door SWaL is aangesteld om herstellingen uit te voeren. U kunt hen steeds telefonisch bereiken op de voorziene telefoonnummers of per mail.

4. Gebruik terras-, bloem- en plantenbakken

- Terrassen zijn geen opslagplaatsen. Voor de brandveiligheid moeten ze altijd vrij zijn. U bent verantwoordelijk voor het vrijhouden van uw terras. Als we zien dat dit niet zo is, dan vragen we u dit in orde te brengen.
- U mag het terras niet dichtmaken.
- Poets het terras regelmatig. Gebruik hiervoor geen bijtende producten die het terras beschadigen.
- Maak de afvoerputjes regelmatig proper. Zo ontstaan er geen verstoppingen.
- Indien er geen afvoerputje is, neemt u het water met een dweil op. Zo houdt u ook rekening met uw burens.
- Hang geen tapijten over de balustrade. Ze kunnen naar beneden vallen. Klop ze niet uit via het terras of de vensters. Denk aan je burens.
- Maak geen bloembakken aan de buitenkant van het terras vast. Ze kunnen naar beneden vallen. Plaats ze aan de binnenkant. Zorg ervoor dat ze stevig en stabiel staan. Let op voor de onderburens als u de planten water geeft.

5. Huisdieren

Het houden van dieren in de woning

- Huisdieren houden mag, maar we houden wel rekening met het type en grootte van de woning, de ligging en de mogelijke hinder voor burens.
- Zorgt het dier voor overlast (lawaai, geur, gevaarlijk gedrag, vuil), dan mag SWaL u vragen het dier weg te doen. Weigert u dit, dan kunnen we beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Voederen

Het voederen van andere dieren dan uw eigen huisdieren (straatkatten, vogels, ...) in en rond uw woning is verboden. Dit trekt ongedierte aan. De kosten van de bestrijding hiervan moeten de daarvoor verantwoordelijke huurders betalen.

ARTIKEL 14 Herstellingen

1. Herstellingen

De huurder dient de woning goed te onderhouden als een 'goede huisvader'. Sommige herstellingen zijn ten laste van de huurder (zie ook boekje 'Ziezo!...')

De verhuurder herstelt de defecten veroorzaakt door ouderdom of overmacht. De huurder heeft de plicht alle defecten tijdig te melden.

Herstellingen ten laste van de huurder:

- Herstellingen door normaal gebruik: kleine onderhoudswerken en herstellingen die ontstaan door normale slijtage of gebruik zoals vlotter of afsluitkraan toilet, bewegende delen van deuren of poorten,
- Herstellingen aan een kraan zijn altijd ten laste van de huurder, tenzij het binnenwerk van de kraan verkalkt is.
- Herstellingen die nodig zijn omdat u of andere inwonenden iets hebben kapot gemaakt.
- Gevolgschade door gebreken die u te laat meldt. U bent verplicht om elke schade onmiddellijk te melden. Doet u dit niet, dan bent u aansprakelijk voor elke uitbreiding van de schade.

U mag herstellingen zelf uitvoeren of zelf een erkend vakman inschakelen. De werken moeten steeds professioneel uitgevoerd worden. Als u een beroep doet op SWaL, dan rekent SWaL u de werkelijke kosten door, incl. nutteloze verplaatsingen bij het niet nakomen van een gemaakte afspraak.

Herstellingen ten laste van de verhuurder:

- Beschadigingen door overmacht. Dit zijn onverwachte gebeurtenissen of situaties die volledig buiten de wil van de huurder gebeuren. Bijvoorbeeld: vandalisme en diefstal. Opmaak van proces verbaal is wel vereist!
- Onderdelen of toestellen die vervangen dienen te worden door ouderdom. Herstellingen door verborgen gebreken (bijvoorbeeld een watertoevoerleiding die lekt onder de vloer).
Opgeliet: Een verborgen waterlek kan opgemerkt worden bij een abnormaal verhoogd waterverbruik. Controleer daarom regelmatig de tellerstand op uw watermeter en geef zeker tijdig de tellerstanden door aan de Watergroep, zo kan sneller een mogelijke lek ontdekt worden en lopen de kosten van het waterverbruik niet onnodig op. Indien u tijdig het waterlek meldt, is SWaL bereid om mee te delen in de kosten van het waterverbruik, indien door nalatigheid van u als huurder de kosten van het waterverbruik hoog zijn opgelopen, komt SWaL echter niet tussen.

Indien u iets opzettelijk beschadigt, kan SWaL de huurovereenkomst beëindigen of een schadevergoeding vragen via de rechtbank.

Elke schade aan gemeenschappelijke delen zoals trappenhallen, buitengevels, kelders, daken, buitenschrijnwerk, glaswerk, elektriciteit, aanplantingen dient vergoed te worden door de dader.

2. Noodzakelijke of dringende herstellingen

Soms dienen er noodzakelijke herstellingen of renovaties uitgevoerd te worden, die niet kunnen wachten tot het einde van de huur. Het kan dat u hierdoor bepaalde delen van uw woning tijdelijk niet kan gebruiken.

ARTIKEL 15 Tuin en aanplantingen (voor eengezinswoningen of gelijkvloerse appartementen met individuele tuin)

1. Tuinonderhoud

Onderhoud uw tuin zodat deze er verzorgd uitziet en er geen hinder ontstaat bij uw burens. Houd het gras kort en verwijder regelmatig het onkruid. Snoei bomen, hagen en planten en verwijder of composteer het groenafval. De tuin is geen werkplaats of opslagruimte. Bij het einde van de huurovereenkomst laat u de tuin goed onderhouden achter.

2. Afsluitingen

Alleen afsluitingen met houten panelen of groene draad en groene palen, zijn toegestaan. Betonpalen/platen zijn niet toegestaan.

U dient vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen met een verwijzing naar het materiaal dat u wil gebruiken. SWaL zal uw voorstel evalueren en bekijken welke andere afsluitingen er al in de wijk zijn. De afsluiting is maximum 1m80 hoog en u moet ze zelf onderhouden. Staat er al een afsluiting, dan mag u die niet verwijderen, behalve als u de toestemming krijgt van SWaL.

3. Tuinhuis

- Als u een tuinhuis wil plaatsen, heeft u de goedkeuring van SWaL nodig. Het tuinhuis moet uit de winkel komen. U mag niet zelf iets maken.
- Het tuinhuis moet verplaatsbaar en gemakkelijk afbreekbaar zijn. Betonplaten of gestorte betonvloeren zijn dus niet toegelaten. De maximale oppervlakte van het tuinhuis is 6 vierkante meter en de maximale hoogte 2,5 meter. Indien u het tuinhuis in de zijtuin (naast uw woning) wenst te plaatsen dient het tuinhuis ten minste 3 meter van de perceelsgrens te blijven. Indien u het tuinhuis in de achtertuin wenst te plaatsen dient het 1 meter van de perceelsgrenzen te blijven.
- Als u verhuist neemt u het tuinhuis mee. Behalve als er een akkoord is met SWaL of met de nieuwe huurder om het te laten staan.

4. Beplanting

- U mag geen nieuwe bomen planten.
- Beplanting tegen de gevel (klimop) is niet toegestaan.
- Het planten van nieuwe hagen en struiken is niet toegestaan, tenzij u schriftelijk toestemming verkrijgt van SWaL.
- Bestaande haagplanten en struiken in de voor- en achtertuin mogen maximaal 2 meter hoog worden.
- U moet bestaande bomen en hagen regelmatig snoeien en voorkomen dat deze overgroeien in de tuin van uw buur.
- U bent zelf verantwoordelijk om kapvergunningen aan te vragen indien u bomen in uw tuin wil rooien omdat ze te groot worden en/of u ze wenst te verwijderen. U dient SWaL op de hoogte te brengen indien u een kapvergunning aanvraagt.

5. Andere

Voor het plaatsen van veranda's, voorzetrolluiken, zonneschermen, afdaken of andere constructies moet u eerst schriftelijk toestemming vragen aan SWaL. Een medewerker gaat na of het toegestaan is of niet. Indien toegestaan, dient u dit zelf te vergoeden.

Siervijvers of ingegraven zwembaden zijn niet toegestaan.

ARTIKEL 16 Einde huurovereenkomst

1. Preplaatsbeschrijving

Na ontvangst van uw opzeg, komt SWaL langs voor een preplaatsbeschrijving. Samen met de huurder wordt nagekeken en afgesproken wat er dient in orde gemaakt te worden voor uw vertrek.

2. Plaatsbeschrijving

Bij vertrek dient de woning volledig leeg te zijn en geeft u alle sleutels af. Wij stellen samen met u een plaatsbeschrijving op. Indien de woning niet leeg is, er schade wordt vastgesteld of de gemaakte afspraken tijdens de preplaatsbeschrijving werden niet nageleefd, wordt hiervoor kosten aangerekend bij de afrekening van uw huurwaarborg.

3. Aandachtspunten bij het einde van de huur - waarborg - abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen

Poets de woning volledig bij het einde van de huurovereenkomst. Maak alle deuren, plinten, vloeren, ramen (zowel binnen- als buitenzijde), radiatoren, muurtegels, sanitair en kraanwerk proper. Ook private bergingen zoals kelders, zolders, garages en dergelijke moet u leegmaken en poetsen. Vul alle gaatjes in de muren en schilder gekleurde muren opnieuw wit. Verwijder behangpapier en zorg ervoor dat de muren opnieuw schilderklar (afschuren en primer aanbrengen) zijn voor vertrek. U kan aan de nieuwe huurder vragen of hij zaken in goede staat zoals behangpapier, tuinhuis, (maat)meubilair, gordijnen of dergelijke wil overnemen. De nieuwe huurder is niet verplicht in te gaan op uw aanbod.

Indien de nieuwe huurder niet wenst in te gaan op uw aanbod, vragen we u dit te respecteren en alsnog zaken mee te verhuizen of in orde te maken voor vertrek.

Indien de nieuwe huurder wenst in te gaan op uw aanbod, dient u een schriftelijke overeenkomst volgens het modeldocument van SWaL tussen u en de nieuwe huurder op te stellen zodat u een eventuele discussie achteraf vermijdt. Deze overeenkomst dient u bij de plaatsbeschrijving te overhandigen aan SWaL zodat er met deze afspraken rekening kan worden gehouden tijdens de plaatsbeschrijving.

U laat de woning achter zoals ze is beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrek. Schade door overmacht, slijtage en ouderdom is een uitzondering.

Als SWaL achtergelaten meubelen, beschadigde vloerbekleding, behangpapier in slechte staat, enzovoort moet verwijderen, dan betaalt u de kosten.

Op het einde van de huur krijgt u een brief met de eindafrekening. De waarborg wordt, na aftrek van eventuele schulden of kosten, teruggestort.

Zorg er ook voor dat u abonnementen en contracten voor nuts- en andere voorzieningen niet stopzet voor de plaatsbeschrijving. Indien u verhuist voor het einde van de opzegtermijn dient u de contracten te laten lopen tot het einde van deze termijn. Beëindigt u de contracten vroegtijdig en worden de nutsvoorzieningen afgesloten, dan betaalt u de kosten voor het heropenen van de meters.

Indien u een budgetmeter heeft, dient u er steeds voor te zorgen dat er nog een minimumbudget ter beschikking is zodat stroom en verwarming gegarandeerd blijft gedurende minimum 14 dagen.

Informatie voor vertrekkende huurders:

- SWaL noteert steeds samen met de vertrekkende huurder (of afgevaardigde) de meterstanden van gas, elektriciteit en water. SWaL noteert dit zowel op de plaatsbeschrijving als op de overnamedocumenten van de energieleverancier. De vertrekkende huurder ontvangt beide documenten. De vertrekkende huurder bezorgt de meterstanden aan zijn energieleverancier zodat deze de eindfactuur kan opstellen.
- De vertrekkende huurder mag nooit zelf meters laten afsluiten. Hij betaalt voor de kosten voor het heropenen van deze meters.

Informatie voor nieuwe huurders:

- SWaL noteert steeds samen met de nieuwe huurder (of afgevaardigde) de meterstanden van gas, elektriciteit en water. SWaL noteert dit zowel op de plaatsbeschrijving als op de overnamedocumenten van de energieleverancier. De nieuwe huurder is verplicht om binnen de 8 werkdagen na het ondertekenen van de huurovereenkomst een contract af te sluiten met een leverancier van elektriciteit en/of gas.
- Doet u dit niet, dan kan het zijn dat gas en elektriciteit zonder verwittiging worden afgesloten. U betaalt de kosten hiervoor.

ARTIKEL 17 Overtredingen van het reglement van inwendige orde

Als u de richtlijnen van dit reglement van inwendige orde niet respecteert, kan SWaL een schadevergoeding eisen of kan ze uw huurovereenkomst beëindigen.

U betaalt de schade waarvoor u verantwoordelijk bent, ook wanneer de kosten van de schade groter zijn dan de waarborg.

Een overzicht van enkele ernstige tekortkomingen die kunnen leiden tot het beëindigen van de huurovereenkomst:

- U bewoont de woning niet effectief, u oefent er commerciële activiteiten uit, u verhuurt onder of draagt de huur over (art. 2).
- U meldt niet dat uw feitelijke gezinssituatie is veranderd (art. 3).
- U veroorzaakt onveilige situaties (niet vrijhouden van vluchtwegen, terrassen,..) (art. 7) .
- U doet aan sluikstorten (art. 8.2).
- U zorgt voor vandalisme aan de deuren zoals het instampen ervan(art. 10.2).
- U beschadigt opzettelijk liften (art. 10.3).
- U onderhoudt de tuin niet of onvoldoende.
- U beschadigt de woning of de tuin.

Ook het ernstig wangedrag van een huurder of een deel van zijn gezin is een ernstige tekortkoming die aanleiding kan zijn tot de beëindiging van de huurovereenkomst.

Bijvoorbeeld: verstoring van de rust, straatlawaai, dronkenschap, ontucht, agressief gedrag die een ernstige bedreiging vormen voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of andere ernstige feiten die de leefbaarheid verstoren, zowel van de bewoners als van een complex of buurt.

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 en dus ook voor het ernstig wangedrag van de bezoekers.