Huishoudelijk Reglement

H.R.

VOORAF

Het is een genoegen voor de Zuiderhaard om u als huurder te hebben.

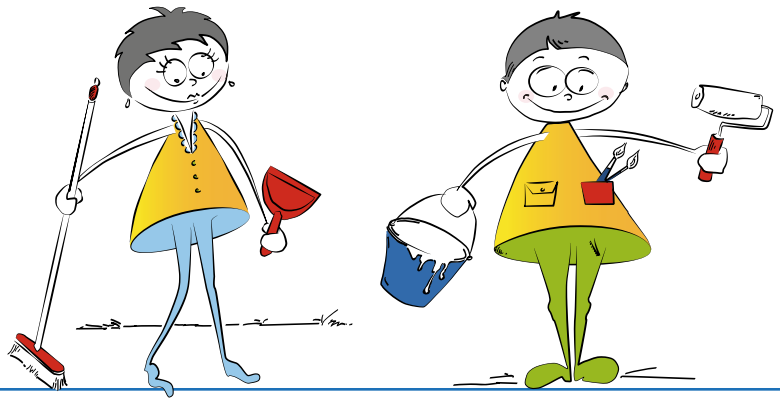
De woning die u hebt gehuurd is in uw bezit gedurende de duur van de huurovereenkomst. Het is dus uw verantwoordelijkheid om deze te onderhouden zodat u er zich goed kunt voelen.

We geven voorrang aan uw welzijn en veiligheid, en willen in dit reglement ook een paar veiligheids- en welzijnsregels bespreken, alsook de praktische bewoningsvoorwaarden die niet in de huurovereenkomst werden voorzien of gedefinieerd. Iedere huurder erkent wanneer hij/zij in de woning trekt dat hij/zij kennis heeft genomen van dit huishoudelijk reglement en dat hij/zij het zal naleven met respect voor de solidariteit en gezelligheid van de samenleving.

We vragen u de gehuurde woning volgens het juridische principe van “voorzichtig en redelijk persoon” te bewonen. Dit principe gaat ervan uit dat u erop zult letten dat het gebouw een rustige plaats blijft en dat geen enkele buur ooit door uw gedrag gestoord zal worden, noch door dat van uw familieleden en bezoekers, en dit zowel in uw eigen woning als in de gemeenschappelijke delen en de omgeving van het gebouw.

In dit reglement wordt de eigenaar “de Maatschappij” (de Zuiderhaard) en wordt(-en) degene(n) die de woning huurt(-en) “de huurder” genoemd.

De huurder verbindt zich ook ertoe zich aan nieuwe voorschriften te onderwerpen die door de Raad van Beheer aangenomen worden en die dus pas later aan dit reglement toegevoegd en meegedeeld zouden worden.



Het gebruik van een woning toegewezen aan een huurder geregistreerd bij de Openbare Vastgoedmaatschappij (O.V.M.) de Zuiderhaard is onderworpen aan de **naleving van de regels** van de openbare orde (die voor iedereen gelden):

- het Burgerlijk Wetboek (B.W.) met betrekking tot het verhuren van een gebouw met huurovereenkomst tegen huurgeld, als hoofdverblijfplaats, en in het bijzonder met betrekking tot:
  - artikel 1728 van het B.W. dat de huurder verplicht om aan de ene kant de woning te gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon en volgens de bestemming welke bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, en aan de andere kant de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen;
  - artikel 1732 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen of verliezen die tijdens zijn huurtijd ontstaan zijn, tenzij hij/zij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad;
  - artikel 1733 van het B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor brand, tenzij hij/zij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan;
  - artikel 1735 B.W. volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor beschadigingen en verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of onderhuurders.

- het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot contracten, en in het bijzonder:
  - artikel 1134 van het B.W. volgens hetwelk: Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan. Ze kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op gronden door de wet herkend. Ze moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht;
  - artikel 1135 van het B.W. volgens hetwelk: Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend.
  - het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 betreffende de verhuur van woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (Belgisch Staatsblad van 14.11.1996)(hierna afgekort tot "B.B.H.R. van 26.09.1996");
  - het type-huurcontract ondertekend tussen partijen waarvan het model opgenomen is in bijlage 3 van het voornoemde B.B.H.R. van 26.09.1996, dat de strikte naleving van onderhavig H.R. oplegt.

Onderhavig Huishoudelijk Reglement (H.R.) werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Zuiderhaard in haar zitting van 16 mei 2018.

Punt 1

Onderhavig H.R. treedt in werking op 1 januari 2019. Alle vorige in werking getreden H.R. worden hierbij nietig verklaard en vervangen door deze. Dit H.R. is van toepassing op alle huurders van de woningen die door de Zuiderhaard verhuurd worden. Onder huurder wordt er verstaan de ondertekenaar van de huurovereenkomst en alle personen die deel uitmaken van zijn gezin, die hem bezoeken, die hij/zij verwelkomt of die van hem ten laste zijn.

Punt 2

<u>In geval van niet-naleving van onderhavig H.R. en/of de Huurovereenkomst</u> door de huurder, zijn gezinsleden, of derden die hem bezoeken, stelt de huurder zich bloot aan de hieronder vermelde sancties, <u>afhankelijk van de ernst</u> van de zaken die hem verweten worden.

De Zuiderhaard is vrij – <u>in functie van de ernst en dringendheid</u> – in de keuze van de sanctie die volgens haar aan de situatie aangepast is :

1. **<u>Puur financiële sanctie (facturatie van de kosten voor het schoonmaken of herstellen)</u> :** Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat in geval overtredingen worden vastgesteld aan de onderhouds- et/of herstellingsplichten in de ingangen, trappen, overlopen en andere gemeenschappelijke delen van de huurders in de woningen, dat de Zuiderhaard dan zal tussenkomen op eigen initiatief of op aanvraag om er wat aan te doen. De kosten die voortvloeien uit deze interventie zullen ten laste zijn van de huurder(s) die verantwoordelijk is/zijn, indien deze gekend is/zijn, of van alle huurders van het gebouw in kwestie indien de verantwoordelijke(n) van de beschadigingen niet gekend is/zijn. Wat betreft de gemeenschappelijke delen, zal de huurdersgemeenschap van het gebouw er namelijk hoofdelijke verantwoordelijk voor zijn : indien de auteur van beschadigingen niet gekend is, zullen de kosten van de herstellingen dus in gelijke delen per woning gedeeld worden (conform artikels 28 & 29§1 van het B.B.H.R. van 26.09.96).

2. **<u>Een schriftelijke waarschuwing</u> zal aan de huurder gegeven worden, al dan niet met een voorafgaand gesprek met de Directie van de Zuiderhaard, die als ingebrekestelling zal dienen voor het herstellen, op eigen kosten, van de geleden schaden, in voorkomend geval.** De waarschuwing wordt aan het dossier van de huurder toegevoegd, dat door de Zuiderhaard bijgehouden wordt om eventueel ter beoordeling van de Vrederechter voorgelegd te worden. In toepassing van de privacywet, heeft de huurder recht op een kopie van zijn dossier.

3. **<u>Opzeggingsbrief t.a.v. de huurder die de huurovereenkomst opzegt</u>**

   Bij niet-uitvoering of wanuitvoering met een <u>zekere ernst</u>, zal de Zuiderhaard een opzeggingsbrief mogen sturen, mits gemotiveerde opzegtermijn van zes maanden, aan de huurder die zijn plichten voortvloeiend uit de Huurovereenkomst en onderhavig H.R. niet naleeft. De opzegtermijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin deze meegedeeld werd.

DEFINITIES

Onder **gemeenschappelijke delen** wordt onder andere verstaan : de overlopen, trappen, liften, inkomhallen, groenvoorzieningen, gangen in de kelders en zolders, voetgangerspaden in de garages, paadjes en dreven...

Verhuurder : Zuiderhaard

INHOUDSTAFEL

1. Huurovereenkomst en -prijs 7
- **1.1.** Plaatsbeschrijving (bij intrede, uittrede en herstelling) 7
- **1.2.** Betaling van de huur (en niet-betaling) 7
- **1.3.** Betaling lasten en kosten 7
- **1.4.** Herziening van de huurprijs 7
- **1.5.** Verandering in gezinssamenstelling en ALGEMENE situatie 7
- **1.6.** Recht op een aangepaste woning 8
- **1.7.** Brandverzekering 8
- **1.8.** Voorzorgsmaatregelen om brand te voorkomen 8

2. Gebruik en onderhoud van woning en omgeving 9
- **2.1.** Intrekken en verhuizen 9
  - **2.1.1.** Inrichting van het gebouw 9
  - **2.1.2.** Het uiterlijk van het gebouw 10
- **2.2.** Lawaai 10
- **2.3.** Burengeschil 11
- **2.4.** Huisvuil 11
- **2.5.** Dieren 11
- **2.6.** Toegang tot het gebouw 12
  - **2.6.1.** Het gebouw bezoeken 12
  - **2.6.2.** Dringende werken 12
  - **2.6.3.** Kakkerlakken 12
  - **2.6.4.** (Calori-)Meteropneming 12
- **2.7.** Terrassen en privétuinen 13
- **2.8.** Gebruik van de kelders 13
- **2.9.** Garage – parking 13
- **2.10.** Iets aan de gevel of het dak vastmaken (schotels) 13
- **2.11.** Werken in de woning 14
  - **2.11.1.** Tips om condensatie- en/of vochtigheidsproblemen te vermijden 14
- **2.12.** Onderhoud individuele apparaten en veiligheidsvoorschriften 15
- **2.13.** Gebruik van de sanitaire installatie 15
- **2.14.** Gebruik van elektrische installaties 15
- **2.15.** Gebouwen aangesloten op het gasnet 15
- **2.16.** Veiligheid 16

3. Gemeenschappelijke delen 17
- **3.1.** Esplanades/tuinen/gedeelde pleinen/galerijen 17
- **3.2.** Lawaai, kraken, gemeenschappelijke delen beschadigen, langdurige bijeenkomst, publieke moraliteit... 17
- **3.3.** Onderhoud gemeenschappelijke delen en grofvuil 17
- **3.4.** Ijzel en sneeuw 18
- **3.5.** Conciërges 18
- **3.6.** De Dienst Preventie en Veiligheid (Bewakingsagenten) 19
- **3.7.** Liften 19
  - **3.7.1.** Ingang en deurtelefoon 19

4. Adviesraden van de huurders (ARHUU) 21

5. Praktische informatie 23
- **5.1.** Permanenties van het onthaal van de zuiderhaard 23
- **5.2.** Nuttige telefoonnummers 23

1. HUUROVEREENKOMST EN -PRIJS

VOORAF - GEVOLGEN VAN DIT REGLEMENT

Wanneer de huurder de huurovereenkomst met de Maatschappij ondertekent, betekent dat hij/zij met de voorschriften van dit huishoudelijk reglement volledig en onvoorwaardelijk instemt, alsook met de aanpassingen die hem/haar meegedeeld worden.

Het niet-naleven van de voorschriften van dit huishoudelijk reglement vormt, na ingebrekestelling, een reden tot verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder in het Vredegerecht.

1.1. PLAATSBESCHRIJVING (BIJ INTREDE, UITTREDE EN HERSTELLING)

- **Bij intrede :** Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voordat de huurder in de gehuurde woning intrekt, deze wordt door beide partijen ondertekend en een kopie wordt aan de huurder gegeven. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld door een lid van de Technische Dienst en de nieuwe huurder; er zijn geen kosten aan verbonden.

- **Bij uittrede :** Wanneer de huurder de woning verlaat, moeten de woning, de kelder en/of de zolder/tuin kraakhelder en in perfecte staat terugbezorgd worden. Wanneer de huurder de woning verlaat wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een externe deskundige waarvan de kosten gelijk verdeeld worden tussen beide partijen. De kosten van de plaatsbeschrijving in 2022 bedragen 225 €. Dit bedrag kan in de toekomst oplopen.

1.2. BETALING VAN DE HUUR (EN NIET-BETALING)

Woningen worden per maand gehuurd. De huur dient betaald te worden tussen de eerste en de tiende dag van de maand. In geval dat de huur te laat of niet betaald wordt, zal een terugvorderingsprocedure uitgevoerd worden dat tot de ontbinding van de huurovereenkomst en de uitzetting uit de woning kan leiden.

1.3. BETALING LASTEN EN KOSTEN

- **Lasten :** De huurder zal naast de betaling van de huurprijs ook deelnemen in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw, zoals de verlichting, de liften, de verzekeringen voor het Vorstse grondgebied, het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen, het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen. Naast de huur wordt er elke maand een voorschot betaald voor de lasten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van een jaarlijkse afrekening op basis van de werkelijke kost van de lasten, en het bedrag van de voorschotten van het volgende jaar wordt dan aangepast.

- **Verbruik :** De huurder moet de kosten betalen voor zijn eigen verbruik van warm water, koud water, elektriciteit en verwarming. Dat kan via de Maatschappij gebeuren of direct aan de energieleveranciers betaald worden.

1.4. HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

Elk jaar wordt de huur geïndexeerd en berekend op basis van de huidige inkomens van het hele gezin. Elk jaar zal de Maatschappij vragen naar de inkomens van alle leden van het gezin, u bent verplicht de gevraagde documenten in te leveren. De Maatschappij waarschuwt u per post van enige veranderingen in de huur.

1.5. VERANDERING IN GEZINSSAMENSTELLING EN ALGEMENE SITUATIE

- De Huurder verbindt zich ertoe de Maatschappij onmiddellijk per brief op de hoogte te stellen van enige verandering in de sociale, financiële en gezinssituatie die een gevolg kan hebben op de huurovereenkomst.
- De huurder wordt ook verzocht de toestemming van de Maatschappij te vragen voordat een nieuw familielid in de woning intrekt, met of zonder domiciliekeuze. Op basis van een document verkrijgbaar bij het onthaal, of op eenvoudige schriftelijke aanvraag.
- Enkel de ondertekenaars van de huurovereenkomst worden toegelaten in de woning te blijven in geval van overlijden van één van de echtgenoten.

1.6. RECHT OP EEN AANGEPASTE WONING

Indien de woning van de huurder, waar hij/zij al minstens twee jaar woont – tenzij de Raad van Beheer hier anders over oordeelt – niet meer aan zijn gezinssituatie aangepast is, heeft hij/zij het recht een aanvraag tot het huren van een aangepaste woning in te dienen.

1.7. BRANDVERZEKERING

De huurder is verplicht een brandverzekering te ondertekenen bij een verzekeringsmaatschappij die als solvabel bekend staat. Deze verzekering dient de inboedel (het meubilair, inbegrepen het behang, tapijten...) te dekken, alsook glasbreuk, waterschade en verhaal van buren. Elk jaar zal de Zuiderhaard een document rondsturen waarop iedere huurder moet antwoorden, onder andere door er het betalingsbewijs van de verzekeringspolis eraan toe te voegen. De Zuiderhaard zal zelf een brandverzekering voor het gebouw aangaan, ***met afstand van verhaal voor het Vorstse grondgebied***.

Ten slotte wordt een BA familiale verzekering ten sterkste aangeraden

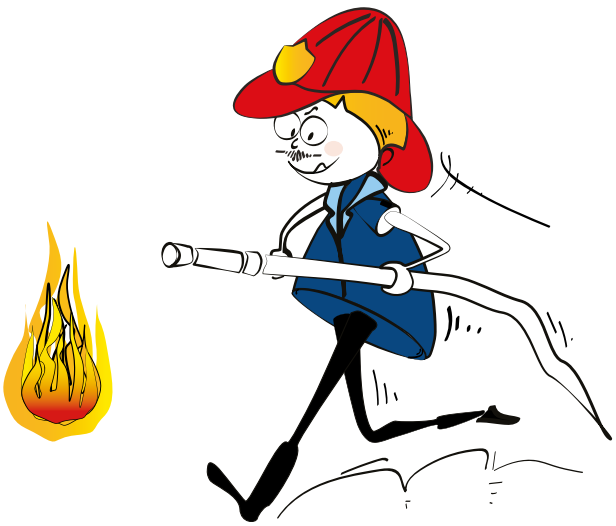
De Zuiderhaard zal zelf een brandverzekering **met afstand van verhaal voor het gebouw aangaan, met afstand van verhaal voor het Vorstse grondgebied**.

Ten slotte wordt een BA familiale verzekering ten sterkste aangeraden.

1.8. VOORZORGSMAATREGELEN OM BRAND TE VOORKOMEN

Daarnaast is de huurder verplicht alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om alle risico op brand uit de weg te halen. Zo is het verboden voor de huurder om de elektrische installatie aan te passen of over te belasten.

Alle nooduitgangen en de gemeenschappelijke delen moeten altijd volledig vrijgehouden worden. Huurders zijn tevens verplicht hun terras vrij te houden. Enige defect van de rookmelders moet onmiddellijk aan de verhuurder gemeld worden.



2. GEBRUIK EN ONDERHOUD VAN WONING EN OMGEVING

2.1. INTREKKEN EN VERHUIZEN

Intrekken en verhuizen zijn strikt verboden op zon- en verlofdagen, ***alsook op zaterdag voor de gebouwen Jordens, Van Caulaert, Bosnië 94-96 en 127 tot en met 143 en Vlogaert***.

Herinnering van het *Wetboek van Strafvordering (Art. 561 1°)*.

Een afspraak met de conciërge en de nieuwe huurder wordt genomen teneinde kennis te nemen van de werking van het gebouw.

Het intrekken en verhuizen moeten plaatsvinden volgens de aanduidingen van de Maatschappij. Het gebruik van de lift voor een verhuizing wordt niet toegestaan om meubilair te vervoeren. Er wordt verwacht dat de huurder de inkomsthal, lift en trappen schoonmaakt indien nodig. Tijdens het intrekken en/of verhuizen is het verboden het vuilnislokaal en de gemeenschappelijke delen te overstelpen met meubels en grofvuil.

Enige beschadigingen in de gemeenschappelijke delen, onder andere tijdens een verhuizing, vallen ten laste van de verantwoordelijke huurder.

2.1.1. Inrichting van het gebouw

Alle ramen en openslaande deuren van de woningen die toegang geven tot de terrassen dienen voorzien te zijn van witte gordijnen over de hele hoogte van de glasruit. Zonneschermen en zonweringen zijn verboden.

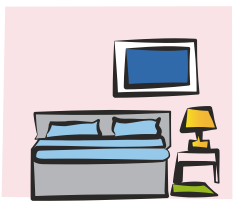
Gedurende de hele duur van de huurovereenkomst bent u ertoe gehouden om de woning te voorzien van meubilair. U dient dus een minimumaantal en-waarde aan meubels in uw woning te voorzien om te allen tijde de betaling van de huurprijs en de uitvoering van de huurvoorwaarden te kunnen waarborgen.

Kamers verven en behangen wordt overgelaten aan de huurder en zullen op zijn kosten gebeuren, volgens de regels van de kunst. Het raamwerk mag niet geverfd worden.

Het plaatsen van tapijt is toegelaten, onder voorbehoud dat deze niet over de volledige oppervlakte gelijmd wordt. Het tapijt zal op kosten van de huurder verwijderd moeten worden wanneer hij/zij vertrekt, en de grondbekleding zal in perfecte staat hersteld moeten worden zoals voor het intrekken.

Alle bevestigingen aan de muren dienen zorgvuldig gemaakt te worden; hetzelfde geldt als ze weggehaald worden. Wanneer de woning verlaten wordt, moeten de gaten in de muren zorgvuldig gedicht worden. Geen enkele bevestiging, noch plakband mag op de deuren, kozijnen, bakstenen muren en raamwerk geplaatst worden.

De huurders zullen geen werken mogen uitvoeren die de plaatbeschrijving bij intrede wijzigen ***zonder de schriftelijke goedkeuring van de Zuiderhaard***.



2.1.2. Het uiterlijk van het gebouw

Teneinde het uiterlijk van het gebouw te respecteren, is het verboden om enig soort voorwerp te plaatsen op de terrassen en balkons.

Voor alle appartement die over een terras beschikken, zal de was op een staand droogrek moeten gehangen worden. Daarnaast zullen de staande droogrekken die op de terrassen geplaatst worden niet hoger mogen zijn dan de hoogte van de balustrade van het terras.

Het is verboden om meubels voor ramen te plaatsen.

Wanneer de uitrusting dit voorziet op de deurbellen en brievenbussen, zullen de namen van de huurders enkel vermeld staan aan de hand van naambordjes bezorgd door de verhuurder en waarvan de kosten doorgerekend zullen worden aan de huurder; slechts de namen van de personen waarvan het de hoofdverblijfplaats is, in overeenstemming met de verhuurder, mogen vermeld worden.

Iedere huurder zal op het onderhoud van de ramen letten (ten minste 2 keer per jaar) en zal onmiddellijk gebarsten of gebroken ruiten herstellen.

Het is verboden om reclame te maken in het gebouw, voor eender welk reden, behalve met de speciale goedkeuring van de verhuurder.

De huurder mogen niet affiches, borden, reclame of andere voorwerpen aan de ramen hangen.

2.2. LAWAAI

Er wordt verwacht van de huurders dat ze hun radio's, televisies, toestellen en andere muziekinstrumenten die zich in hun woning bevinden zo gebruiken dat ze de andere huurders niet hinderen. In principe mogen deze toestellen enkel tussen 7 uur en 22 uur op een gematigde wijze gebruikt worden. Buiten deze uren moeten ze dan ook zachter afgespeeld worden.

We willen u graag eraan herinneren dat we het als nachtgerucht beschouwen wanneer de rust tussen 22 uur en 7 uur verstoord wordt. Nachtgerucht wordt bij wet verboden (artikel 561 1° van het Strafwetboek). Lawaai overdag, d.w.z. lawaaihinder vóór 22 uur, wordt ook als een inbreuk op de wet beschouwd en is strafbaar. Huurders moeten er ook op letten dat de vaatwasser, wasmachine en droogkast geen excessief lawaai maken en dat deze 's nachts niet gebruikt worden.

Huurders zullen ook hun gras niet maaien, noch een luidruchtig werktuig (boormachine, kettingzaag...) gebruiken op zon- en feestdagen teneinde de rust van de buren te bewaren.

Huurders moeten er ook op letten dat deuren niet dichtgeslagen worden, ze niet op een lawaaierige wijze met anderen in de trap, hal of op het terras praten, ze niet met schoenen in hun woning lopen tussen 22 uur en 7 uur, ze geen werken uitvoeren, meubels of zware voorwerpen verplaatsen 's avonds en 's nachts, alsook op zon- en feestdagen.

Indien een huurders rust verstoord wordt, moet hij/zij er eerst met zijn buur erover gaan praten.

2.3. BURENGESCHIL

Huurders moeten in goede nabuurschap onder elkaar leven. In geval van geschil, raden we ten strengste aan dat buren er eerst met elkaar over gaan praten. Het is altijd beter voorrang te geven aan een oplossing in der minne. De Maatschappij is er niet in bevoegd een geschil tussen buren op te lossen. Indien het geschil niet opgelost wordt, moeten de eventuele klachten schriftelijk naar de Zuiderhaard gestuurd worden. We herinneren u eraan dat een bemiddelingspoging bij de Vrederechter volledig gratis is.

2.4. HUISVUIL

Teneinde de hygiënische en milieuvoorschriften te respecteren, dient de huurder zijn huishoudafval op de afgesproken dagen en plaatsen te zetten, of gebruik te maken van de containers.

Verder moeten de huurders hun afval in de vuilniszakken plaatsen die voorgeschreven zijn door het Brussels Gewest. Afhankelijk van het afval gebruikt u een witte, blauwe, gele, oranje of groene zak.

Vuilniszakken en grofvuil mogen absoluut niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (overloop, gangen in de kelder, inkomsthal, hof, grasperk, parking), noch op de terrassen van appartement geplaatst worden. De Zuiderhaard behoudt zich het recht voor huishoudafval en ander afval in overtre-ding van dit reglement dat in het gebouw geplaatst werd op kosten van de overtredende huurder te verwijderen.

Teneinde de instructies van het Agentschap Net Brussel na te leven, worden de huurders eraan herinnerd dat afval enkel in de voorgeschreven afvalzakken geplaatst mag worden, die bij handelaars verkrijgbaar zijn. Ze moeten gesloten zijn en mogen niet meer wegen dan 18 kg. Voor “grofvuil” is het steeds mogelijk de speciale ophaaldienst te contacteren van het Agentschap “Net Brussel” (groen nummer : 0800/981.81) of de Gemeente te contacteren.

Afval sorteren is milieuverantwoord en zorgt voor een aangename leefomgeving. Denk eraan uw afval te sorteren, de dagen van ophaal van gesorteerd afval te respecteren en de speciale containers van de gemeente te gebruiken.

In functie van de situatie, die verschilt van gebouw tot gebouw :

- De vuilniszakken moeten rechtstreeks door de huurder geplaatst worden in de containers die zich in een hiertoe bestemd lokaal bevinden.

  Geen enkel ander voorwerp zal in het lokaal voor vuilnisbakken en afval geplaatst mogen worden. De Zuiderhaard behoudt zich het recht voor om voorwerpen te laten weghalen die zich bevinden in het lokaal in overtreding met het huurreglement, op de kosten van de overtredende huurder. Indien deze niet gekend is, zullen de kosten voor de verwijdering door alle huurder van het gebouw gedragen worden.
- in de gebouwen waar er geen containers zijn, worden de vuilniszakken op de stoep geplaatst op de dagen en uren gemeld door Net Brussel.

2.5. DIEREN

De Maatschappij laat dieren in de woningen toe, voor zover deze geen gevaar vormen voor de andere huurders. Diereneigenaars moeten een verzekering aangaan om de eventuele schade die hun dieren kunnen veroorzaken te dekken en er het bewijs ervan aan de Zuiderhaard af te geven. Dit betekent echter niet dat de Maatschappij dan de verantwoordelijkheid van het dier op zich neemt.

Indien buren een klacht indienen met betrekking tot het gedrag van een dier (geur, lawaai, gevaar...) zal de Maatschappij misschien niet meer toelaten dat het dier in de woning blijft.

Honden horen aangelijnd te zijn op de openbare weg, in de omgeving van woningen, in de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen en op speelpleinen.

Diereneigenaars zijn ook verantwoordelijk voor de troep die het dier kan maken. De eigenaar moet deze dan ook zo snel mogelijk opruimen. Zo niet, zal hij/zij voor de kosten van het schoonmaken opdraaien.

Het is **strikt verboden** een dier zijn behoefte te laten doen in het gebouw, voor de ingang, op het grasperk en de stoepen in de omgeving van het gebouw. Ten slotte moeten huurders er ook op letten dat honden die alleen thuis blijven niet blaffen.

Het is ook **streng verbode**n duiven en andere zwerfdieren te voeden op de openbare weg, het terras, in de hoven en binnen het gebouw. Naast de last veroorzaakt door de onaangename geuren en de snelle verspreiding van insecten, kan een dergelijk gedrag ook knaagdieren (muizen en ratten) aantrekken.

Huurders die de aanwezigheid van knaagdieren (ratten, muizen...) of ongedierte (wespennest, kakkerlakken, wandluizen, vlooien, enz.) opmerkt, moet er de Huurdienst van de Zuiderhaard zo snel mogelijk van op de hoogte stellen.

2.6. TOEGANG TOT HET GEBOUW

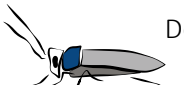
2.6.1. Het gebouw bezoeken

De Maatschappij behoudt zich het recht voor een van haar agenten te machtigen om de gehuurde woning op eender welk moment te bezoeken om na te gaan of de uit te voeren werken degelijk plaatsvinden of om de staat van de woning te controleren. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft ook dit recht. Indien de woning niet toegankelijk is, zullen de eventuele kosten, vergoeding en beschadigingen ten laste van de huurder gebracht worden als hij/zij afwezig is op het afgesproken moment of als hij/zij de toegang tot de woning niet toelaat. **Huurders moeten het personeel van de Zuiderhaard op een respectvolle wijze onthalen, alsook de firma's die door de Maatschappij gestuurd worden, en hen toelaten hun werk in de beste omstandigheden te laten doen. Elk respectloos gedrag ten opzichte van het personeel van de Zuiderhaard kan gerechtelijk worden vervolgd**

2.6.2. Dringende werken

Indien een onvoorzien of dringend probleem zich voordoet in een appartement, dat onder andere schade aan het gebouw kan veroorzaken, behoudt de Zuiderhaard zich het recht voor de woning te betreden met een politieagent en een slotenmaker, eventueel met een haastig vonnis van de Vrederechter.

2.6.3. Kakkerlakken



De Zuiderhaard is een contract aangegaan met een ontsmettingsbedrijf dat zich specialiseert in kakkerlakbestrijding. Toegang tot uw woning is verplicht.

Huurders worden in een dergelijk geval schriftelijk op de hoogte gebracht van de dag en het uur van de afspraak.

De ontsmetting dient 4 keer per jaar te gebeuren.

Indien een huurder twee keer op een rij afwezig is, zal de Maatschappij zich het recht voorbehouden om de zaak voor de Vrederechter te brengen.

2.6.4. (Calori-)Meteropneming

Huurders moeten toegang geven aan de meteropnamefirma of aan een agent van de Zuiderhaard op de afgesproken dag en datum voor de (calori-)meteropname. Indien de meteropnemer opnieuw moet langskomen, zal de kost ten laste van de afwezige huurder vallen.

2.7. TERRASSEN EN PRIVÉTUINEN

Uit veiligheids-, esthetische en gezelligheidsredenen is het verboden om :

- wasgoed, tapijten of beddengoed tegen de gevel of op de leuning van de terrassen te hangen;
- was op de publieke grasperken of op de achteruitbouwstrook van de Maatschappij te laten drogen;
- deurmatten, tapijten en matrassen door het venster uit te schudden;
- water en andere voorwerpen door het venster te gooien, de terrassen met overvloedig veel water te reinigen. Deze moeten echter wel regelmatig schoongemaakt worden.

De huurder moet ook zijn tuin onderhouden.

De huurder moet zijn voor- en achtertuin onderhouden onder de vorm van een grasperk, met uitsluiting van moestuinen, bloemenperken... De huurder moet het grasperk en de hagen regelmatig onderhouden. In geval dat dit niet gebeurt, zal de Maatschappij een gespecialiseerde firma inhuren en zullen de kosten ten laste van de huurders vallen.

2.8. GEBRUIK VAN DE KELDERS

Eventuele kelders mogen niet als atelier gebruikt worden. Deze lokalen zijn enkel bestemd voor de opslag en schikking van voorwerpen en moeten schoon blijven.

Kelders mogen niet als woning gebruikt worden, zelfs tijdelijk. Huurders moeten letten dat deze clausule nageleefd wordt.

De Maatschappij kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schade en diefstal van goederen die in de kelders bewaard worden.

Of de huurder zijn kelder al dan niet gebruikt, deze dient te allen tijde ***op slot*** te zijn. De Maatschappij is nooit verantwoordelijk voor eventueel grofvuil dat er geplaatst zou worden na het verhuren van de woning.

2.9. GARAGE – PARKING

Het gebruik van de parkings dient te gebeuren met een minimum aan ongemakken voor de andere gebruikers, in het bijzonder tussen 22 uur en 7uur.

Het is ten strengste verboden parkeerplaatsen onder te verhuren.

Enkel de huurders van de parkeerplaatsen mogen beschikken over de sleutels/badges die toegang geven tot de parkings. De sleutels mogen in geen geval aan derden worden toevertrouwd.

Het is ten strengste verboden om er brandstoffen en ontvlambare producten op te slaan.

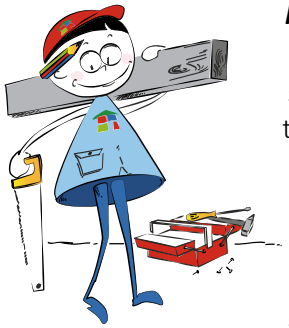
Voertuigen die zonder toestemming in de garage of parking staan, worden door de Maatschappij op kosten van de huurder verwijderd, dit geldt ook voor hinderlijk geparkeerde voertuigen. Het is verboden stil te staan op de berijdbare opritten en bewegingsterreinen om de bewegingen van onder andere hulpdiensten niet te hinderen. Alle voertuigen dienen een officieel kenteken te dragen.

Onderhoud van voertuigen (inclusief schoonmaken) en andere mechanische werken zijn niet toegestaan in de garages en parkings. Het weggieten van olie in de riolen is verboden. Roken is er verboden.

2.10. IETS AAN DE GEVEL OF HET DAK VASTMAKEN (SCHOTELS)

Het is verboden televisie-, schotel- en radioantennes op de gevel of op het dak van huizen en appartementsgebouwen of op de muur en wand van terrassen te plaatsen.

2.11. WERKEN IN DE WONING



Conform artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn alle zogenaamde huurkosten voor herstellingen en onderhoud ten laste van de huurder. .

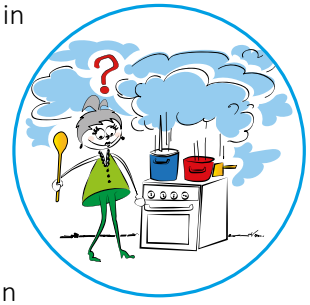
De huurder mag geen werken uitvoeren, zowel binnen als buiten, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Maatschappij. Dit geldt ook voor het verven van de buitenmuren van gebouwen.

Indien dit niet nageleefd wordt, houdt de Maatschappij zich het recht voor om de plaats opnieuw in zijn originele staat te herstellen. De kosten zullen ten laste van de huurder vallen, afgezien van alle vorderingen tot schadevergoeding.

De Maatschappij heeft het recht alle werken die door de bewoner aan zijn woning gemaakt werden te behouden, zonder dat de Maatschappij iets hoeft te vergoeden, tenzij de Raad van Beheer hiervoor toestemming geeft.

2.11.1. Tips om condensatie- en/of vochtigheidsproblemen te vermijden

1. Probeer voor zover mogelijk geen stoom in de woning af te geven, in het bijzonder in niet verwarmde kamers. Hiervoor is het nuttig om de deuren te sluiten van kamers waar veel stoom afgegeven wordt (bijvoorbeeld de deuren van de keuken tijdens en na het koken van maaltijden, de deuren van de badkamer tijdens of na een bad of douche). Zo is het ook aangeraden om de deuren te sluiten van niet verwarmde kamers.



2. Stoom die afgegeven werd, wordt ook zo snel mogelijk naar buiten verwijderd, bijvoorbeeld door de afzuigkap in de keuken aan te zetten tijdens het koken van maaltijden, of door de ventilatie van de badkamer te verbeteren na een douche of bad.

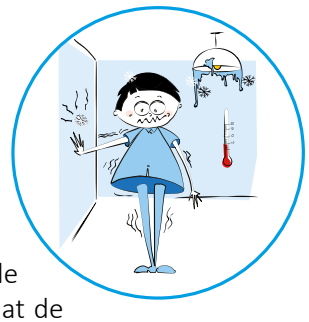
3. Er valt niks te doen aan de tijdelijke vorming van condensatie in de keuken tijdens het koken van maaltijden, en in de badkamer tijdens een bad of douche. Men zal echter letter dat dit soort gecondenseerde vocht zo snel mogelijk kan drogen. Hiervoor is het nodig om eventjes de ventilatie van die kamers te verhogen.

4. Droogkasten maken ook heel veel stoom aan. Deze dient onmiddellijk afgevoerd te worden vanaf het toestel tot buiten via een aangepaste buis.

5. Wanneer de was binnen wordt gedroogd, zal men letten dat het verdampte water ook afgevoerd wordt zo snel mogelijk. Een correcte ventilatie van de kamer waar de was droogt is hierbij absoluut noodzakelijk.

6. Hiervoor gebruikt men de voorziene ventilatieroosters, in het bijzonder in de slaapkamers. Deze kunnen in functie van uw behoeften geregeld worden. Ze worden enkel in geval van felle windvlagen gesloten.

7. Men zal nooit de venstervoegen afdichten aan de binnenkant met plakband. Maatregelen worden pas genomen wanneer men regelmatig gestoord wordt door een tocht. Het feit dat de vlam van een kaars flakkert voor de venstervoegen wanneer er wind is, betekent helemaal niet dat het raamwerk van slechte kwaliteit is.



8. Er wordt aangeraden om de temperatuur niet onder de 10°C te laten dalen in bezette kamers, zeker niet als het heel koud en vochtig is buiten.

9. De vorming van een lichte condensatie op de oppervlakte van dubbelglas (rand van de ramen) kan gebeuren. Indien deze condensatie echter te erg wordt, betekent het dat de bewoningsvoorwaarden niet aangepast zijn. De eerste maatregel die dan dient genomen te worden is om de ventilatie van de kamer te verbeteren.

10. Indien men sommige bezette kamers liever niet verwarmd, is het nodig om deze kamers fatsoenlijk te ventileren. Men kan controleren of de ventilatie voldoende is door de relatieve vochtigheid van de kamer na te gaan.

2.12. ONDERHOUD INDIVIDUELE APPARATEN EN VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Verwarmingsketels en boilers moeten één keer per jaar onderhouden worden. Eventuele schoorstenen dienen ook één keer per jaar geveegd te worden. De huurder kan meer informatie bekomen over het onderhoud van deze apparaten bij de Technische dienst. Het is verboden een petroleumkachel en gasflessen te gebruiken sinds deze intoxicaties en/of condensatie kunnen veroorzaken. Ze zijn bovendien extreem gevaarlijk in geval van brand.

2.13. GEBRUIK VAN DE SANITAIRE INSTALLATIE

Het is verboden om oliën, gebruikte vetten, kattenbakvulling, luiers en eender welk product of voorwerp weg te gieten/weg te gooien via kolken en lozingen, inbegrepen deze van de garages en kelders, omdat het tot opstoppingen kan leiden.

De kanalisering van sanitaire toestellen – zowel warm als koud water – zijn voorzien van hoekstopkranen (shellkranen). Met deze kranen kunt u buizen individueel afsluiten. Appartementshuurders dienen deze regelmatig te gebruiken om ze werkend te houden.

Er wordt huurders aangeraden de hoofdwaterkraan en de gastoevoer af te sluiten bij lange afwezigheid. Dit verkleint namelijk het risico op lekkages. Indien deze niet afgesloten worden, kan de huurder verantwoordelijk gesteld worden, onder andere wanneer de verzekeringsmaatschappij weigert de schade te dekken wegens nalatigheid.

2.14. GEBRUIK VAN ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installaties mogen niet naar ieders wil aangepast worden.

Het is verboden de stroomsterkte van zekeringen aan te passen.

Het is verboden beschadigde zekeringen te overbruggen en elektriciteit van de gemeenschappelijke delen te gebruiken.

De huurder moet letten dat de elektrische installatie degelijk gebruikt wordt (in het bijzonder wat betreft de aansluiting van apparatuur). Hij/zij is als enige verantwoordelijk voor ongevallen of schade die uit dit gebruik kunnen voortvloeien.

Er mogen geen stopcontacten in de kelders toegevoegd worden. De elektriciteitsvoorziening van de lampen mogen niet gebruikt worden om een toestel aan te sluiten. Dit wordt ten strengste verboden door het AREI (het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

2.15. GEBOUWEN AANGESLOTEN OP HET GASNET

Elk gasverbrandingstoestel dat op het gasnet aangesloten is, dient voorzien te zijn van een erkende en hermetische afsluitkraan.

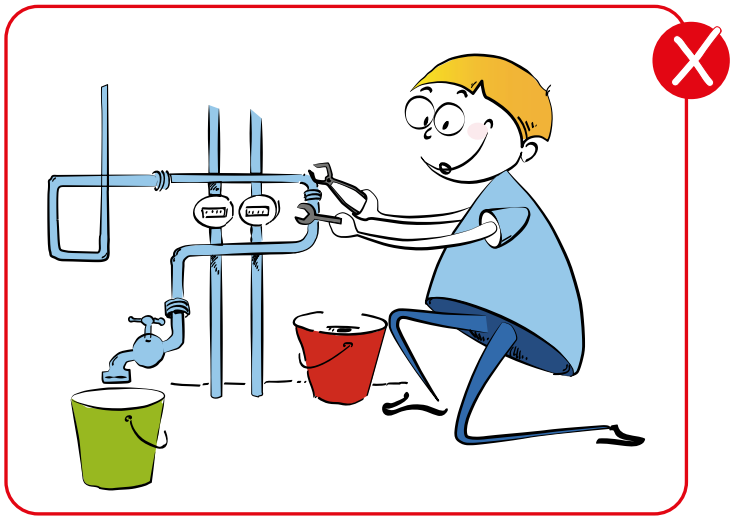
Een gasaansluiting waar er geen toestel op aangesloten is, dient afgesloten te worden met behulp van een erkende en hermetische afsluitkap.

Het is verboden de gasinstallatie op een of andere manier te wijzigen.

Het is ten strengste verboden om:

- andere gasaansluitsets te gebruiken dan degene die regelmatig erkend werden hiervoor;
- gasflessen te gebruiken;
- petroleumkachels te gebruiken.

De Zuiderhaard is niet verantwoordelijk bij aanpassingen aan de installatie uitgevoerd zonder haar voorafgaande schriftelijke goedkeuring.



2.16. VEILIGHEID

Gevaarlijke, ontvlambare, ontplofbare, ongezonde producten en eetwaar in staat van ontbinding mogen niet in het appartement en gemeenschappelijke delen van het gebouw (inbegrepen kelders en garages) bewaard worden.

De Zuiderhaard behoudt zich het recht voor dergelijke producten die in het gebouw geplaatst werden in overtreding van dit reglement op kosten van de overtredende huurder te verwijderen.

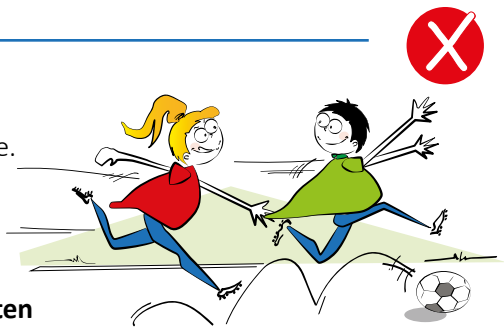
In geval van een ongeval is de overtredende huurder de enige verantwoordelijke.

Het is ook strikt verboden om wat dan ook (speelgoed, voorwerpen, afval, kattenbakvulling, voedsel...) door de ramen te gooien.

Huurders die deze voorschriften niet naleven lopen risico op een uitzettingsprocedure.

3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1. ESPLANADES/TUINEN/GEDEELDE PLEINEN/GALERIJEN



De omgeving van het gebouw zijn toegankelijk voor de huurders en hun familie.

Het is verboden om :

- **gewelddadige spellen, alsook het gebruik van grote ballen, toe te laten;**
- **afval of andere voorwerpen er weg te gooien, op te bergen, achter te laten of deze plaatsen te bevuilen;**
- **er met een motorfiets of fiets te rijden (uitgezonderd kleine driewielers);**
- **er lawaai te maken, te schreeuwen, met luide stem te praten;**
- **planten en bloemen te beschadigen;**
- **te roken in de gemeenschappelijke plaatsen.**

Ouders zijn verantwoordelijk voor het gedrag en handelingen van hun kinderen.

3.2. LAWAAI, KRAKEN, GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BESCHADIGEN, LANGDURIGE BIJEENKOMST, PUBLIEKE MORALITEIT…

Huurders die wanorde veroorzaken of zich op een immorele of onwaardige wijze gedragen, lopen risico op een uitzettingsprocedure. Het is **ten strengste verboden** om zich schaars gekleed of met kleding die niet overeenkomt met de publieke moraliteit in de gemeenschappelijke delen te begeven.

Het is ten strengste verboden om in de gemeenschappelijke delen te leven, er lawaai te maken, er de kinderen te laten spelen of er voorwerpen te plaatsen. De gemeenschappelijke delen zijn rookvrij (zowel wat betreft toegestane als verboden rookmateriaal).

Kosten ten gevolge van schade veroorzaakt door huurders of personen die door huurders in het gebouw toegelaten werden, aan het gebouw, de gemeenschappelijke installaties en de individuele installaties vallen ten laste van de huurder. De huurder mag nooit zelf schade herstellen zonder schriftelijke toestemming van de Maatschappij.

Gemeenschappelijke delen, en in het bijzonder de inkomsthal, de trap, de overloop, de gangen, de gangen van de kelders en de parkingplaatsen moeten altijd vrijgehouden worden van eender welke voorwerpen (bijvoorbeeld fietsen, kinderwagens, meubilair...). Daar mag ook niet opgehangen, geplaatst of opgeslagen worden. In geval van een ongeluk kunnen deze voorwerpen anderen in gevaar brengen. Overtredende huurders kunnen hiervoor gerechtelijk vervolgd worden. De Zuiderhaard behoudt zich het recht voor deze voorwerpen op kosten van de overtredende huurder te laten verwijderen. Indien de overtredende huurder niet gekend is, zullen de kosten door alle huurders van het gebouw gedragen worden. Graffitis op buiten- en binnenmuren, in de trap of lift zijn ten strengste verboden.

Huurders moeten letten de gemeenschappelijke delen niet te bevuilen. De huurder die de gemeenschappelijke delen bevuild heeft, dient deze onmiddellijk te poetsen. Zo niet zal hij/zij voor de schoonmaakkosten opdraaien.

Het is verboden tapijten en beddengoed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en vanaf de terrassen te schudden.

Kinderen mogen niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw spelen (onder andere voetballen, rolschaatsen, skateboarden, enz.) : gangen, hallen, hoven, parkings, garages. Ouders worden eraan herinnerd dat ze verantwoordelijk zijn voor de handelingen van hun kinderen : er wordt hen dus aangeraden een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan bij een verzekeringsmaatschappij naar hun keuze.

3.3. ONDERHOUD GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN GROFVUIL

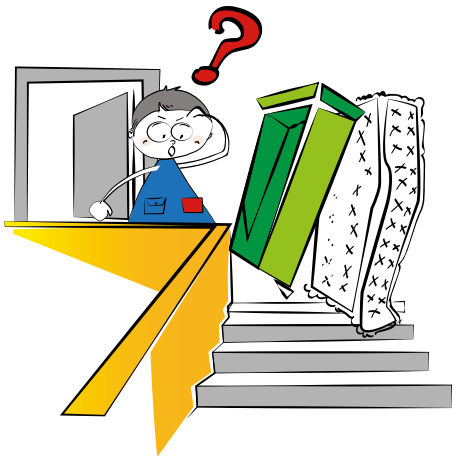
De inkomsthal, trap, overloop, lift en andere delen van de gemeenschappelijke delen van de huurders worden door de Maatschappij onderhouden.

Huurders die deze delen bevuild hebben – door het vervoeren van vuile materialen of anders – moeten deze dan onmiddellijk poetsen.
Zo is het verboden voorwerpen tegen de gevel, in de tuinen, in de gemeenschappelijke delen, op de overlopen, in de kelders en voor de deuren te plaatsen.
Het is verboden kinderwagen, fietsen en andere voertuigen voor het gebouw of in het gebouw achter te laten.

In de gebouwen die voorzien zijn van een fietslokaal, kan deze **enkel en alleen** gebruikt worden om er fietsen en kinderwagens op te bergen. Een sleutel voor deze lokaal wordt aan de huurder overhandigd na een aanvraag bij de Huurdienst.

Geen enkel motorvoertuig of eender ander voorwerp mag in dit lokaal opgeborgen worden, behalve met een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring (voor rolstoelen bijvoorbeeld).
Deze lokalen moeten altijd op slot zijn.

Het opbergen van kinderwagens en fietsen (al dan niet in een fietslokaal) is de verantwoordelijkheid van de huurder. Er eender welk andere voorwerpen in opbergen is verboden en blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar die de gevolgen op zich zal moeten nemen.



De Zuiderhaard behoudt zich het recht voor om grofvuil te laten weghalen op de kosten van de overtredende huurder, indien deze niet gekend is, zullen alle betrokken huurders de kosten op zich nemen in gelijke delen en per woning.

3.4. IJZEL EN SNEEUW

In geval van slecht weer (ijzel, sneeuw...) moeten de huurders de nodige maatregelen nemen om ongevallen in de straat te vermijden. Zodoende dienen ze de stoepen te vegen en eventueel zout of zand strooien.

3.5. CONCIËRGES

De conciërge is een agent van de Maatschappij. Huurders mogen hem geen directe bevelen. De conciërge krijgt de nodige instructies van de Maatschappij. De conciërge is onder andere belast met de naleving van het dit huishoudelijk reglement en dient tekortkomingen aan de betrokken huurders te signaleren.

Verder dient de conciërge ook:

- de nodige informatie aan de huurders te geven;
- bij pech in te grijpen;
- op het onderhoud van het gebouw te letten.

De conciërge krijgt instructies van de Zuiderhaard en niet van de huurders.

De huurder zal dus rekening houden met de opmerkingen en aanbevelingen van het onderhoudspersoneel, de conciërges en de toezichthouders van de Zuiderhaard.

3.6. DE DIENST PREVENTIE EN VEILIGHEID (BEWAKINGSAGENTEN)

De bewakingsagenten zijn medewerkers van de Maatschappij

Hun missie is om de veiligheid te waarborgen in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen (overlopen, trappen, hoven, enz.), om daklozen van de gemeenschappelijke delen te ontruimen.

Hun missie is ook om de gezelligheid te waarborgen en u te helpen.

Ze hebben niet dezelfde verantwoordelijkheden als de politie en zullen deze bellen in geval van grote problemen.

De bewakingsagenten krijgen hun instructies van de Zuiderhaard, geen enkel bevel mag hen rechtsreeks gegeven worden door huurders, die dus rekening zullen moeten houden met de opmerkingen en aanbevelingen die hen gegeven worden.

3.7. LIFTEN

Huurders zien erop toe de gebruiksaanwijzingen van de liften en eventuele voorschriften van de Maatschappij zorgvuldig na te leven. Het gebruik van de liften is verboden voor kinderen jonger dan 14 jaar indien ze niet vergezeld zijn van een volwassene. Ouders zijn verantwoordelijk voor hun kinderen. De Maatschappij is niet verantwoordelijk voor ongevallen.

De deuren van de liften mogen in geen geval geblokkeerd worden en het uitstappen dient op een behoorlijke wijze te gebeuren. Het gebruik van de lift is ten strengste verboden in geval van brand.

Huurders zullen de discipline strikt naleven zodat alle nodige maneuvers voor de goeie werking van de liften correct uitgevoerd worden.

Huurders zullen de maximale last van de lift nauwgezet respecteren.
Als een huurder een onregelmatige werking van de lift opmerkt, wordt hij/zij vriendelijk gevraagd om dit zo snel mogelijk aan de maatschappij te melden die belast is met het onderhoud van de uitrusting (het nummer staat in de liftcabine genoteerd).

In geval van panne, herinneren we u eraan dat alle liften uitgerust zijn met een “videobewaking” die in real-time verbonden is met de centrale van de liftmaatschappij belast met reparaties.

3.7.1. Ingang en deurtelefoon

Huurders worden verzocht:

- geen toegang te verlenen aan onbekende personen;
- de deurtelefoon op een behoorlijke manier te gebruiken, eventuele kosten voor schade vallen ten laste van de huurder.

Toegang tot sommige gebouwen vereist het gebruik van niet-kopiëerbare sleutels of badges. Een bijkomend exemplaar kan aan de Zuiderhaard gevraagd worden. Enkel de Zuiderhaard kan extra exemplaren bezorgen (tegen de prijs van 35 €).

Elke aanvraag voor een extra sleutel of badge moet gemotiveerd worden aan de hand van een document dat beschikbaar is bij het onthaal, of op simpele schriftelijke aanvraag.

Bij verlies zal de kostprijs aan de huurder gevraagd worden.

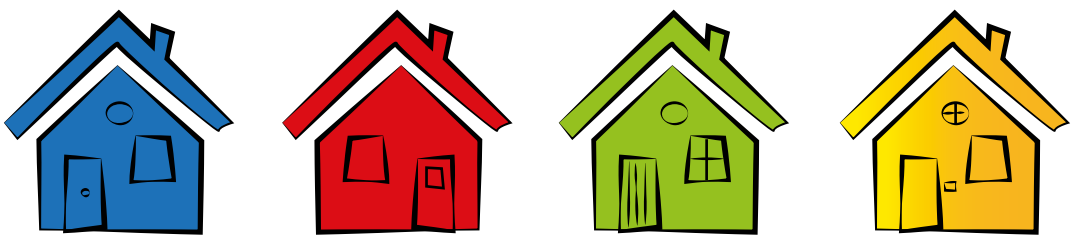
Huurders moeten letten dat toegang tot het gebouw (inbegrepen garages en hekken) altijd zorgvuldig gesloten zijn.

Wanneer u zelf het gebouw betreedt en een onbekende persoon ook binnenkomt, wordt u verzocht deze persoon te vragen aan te bellen bij de huurder die hij/zij bezoekt en buiten te wachten.

Iedereen is verantwoordelijk voor het gedrag en de handelingen van de personen die ze in het gebouw en/of de parkings en speelpleinen binnenlaten

In geval van vandalisme of inbraak zal de Maatschappij tussenkomen in de herstelling van schade als de huurder een proces-verbaal van de politie kan bezorgen.

De Maatschappij is niet verantwoordelijk voor diefstal in appartementen, gemeentelijke delen, kelders en garages.



4. ADVIESRADEN VAN DE HUURDERS (ARHUU)

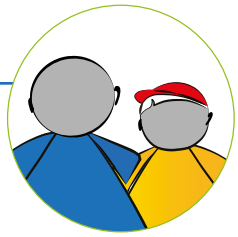
De Brusselse Huisvestingscode voorziet :

Art 72. In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Art 73. (fragment) Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de drie jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.

Art 74. (fragment)
De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel. Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken.

5. PRAKTISCHE INFORMATIE



5.1. PERMANENTIES VAN HET ONTHAAL VAN DE ZUIDERHAARD

De diensturen vindt u terug op de website van de Zuiderhaard.

In Sint-Gillis :

Adres : Bronstraat 18 te 1060 Brussel
Tel. : 02/563.27.27.
Fax : 02/537.49.52
E-mail : fds@foyerdusud.be
Site : http://www.foyerdusud.be

In Vorst :

Adres : Toinonsquare 1 te 1190 Vorst

- **Boekhouddienst : enkel op afspraak :**
  Tel. : 02/536.88.57
- **Huurdienst : enkel op afspraak**
  Tel. : 02/563.27.11
  E-mail : location@foyerdusud.be
- **Sociale dienst :**
  De sociale dienst kan huurders thuis of op kantoor, op afspraak, ontmoeten.
  Tel. : 02/536.88.56
- **Technische dienst :**
  Tel. : 02/536.88.58
  E-mail : technique@foyerdusud.be

Zomeruren : zie informatie ter plekke in juli en augustus

Bescherming van privacy (AVG) : Voor meer informatie : privacy@foyerdusud.be

5.2. WACHTDIENST

Een extern bedrijf (Captel) zal de wacht houden voor de huurders alleen in noodgevallen.

Werking van de nooddienst :

UREN

Van maandag tem donderdag : van 16u15 tot 8u00
Op vrijdag vanaf 12 u
Weekeinden en verlofdagen

Telefoonnummers :

CAPTEL	0494/51.32.68 of 0496/50 61 50

Uitsluiten in noodgevallen : defect van de lift, verwarming, warm water, brandalarm, ... ELK MUSBRUIK KAN WORDEN GEFACTUREERD !

5.3. NUTTIGE TELEFOONNUMMERS

Ambulance en brandweer	112
Politie	101
Rode Kruis	105
Child Focus	110
Gasgeur	0800/19400
Antigifcentrum	070/245.245
Gemeentebestuur Sint-Gillis	02/536.02.11
Gemeentebestuur Vorst	02/370.22.11
Buurtjustitie Sint-Gillis	02/542.62.40
Buurtjustitie Vorst	02/347.13.60
Ophalen grofvuil (ENKEL SINT-GILLIS)	0800/976.13
Ophalen grofvuil (Net Brussel)	0800/981.81
Wachtdienst van de Zuiderhaard (Captel)	0496/50.61.50- 0494/51.32.68

Verantwoordelijke uitgever : Zuiderhaard - Pierre GENOT - Bronstraat 18 - 1060 Brussel