

huishoudelijk reglement



Inhoudsopgave

I - Algemene regels	5	5.4. Onderverhuur	10
Artikel 1. - U en de groene ruimten en de omgeving van het gebouw	5	5.5. Onaangepaste woning – mutatie	10
1.1. Gebruik van de groene ruimten en de omgeving van de gebouwen	5	5.6. Verandering van de gezinssamenstelling of de patrimoniale situatie van de huurder	10
1.2. Trottoirs en achteruitbouwzones	5	5.7. Huur	11
1.3. Verkeer en parkeergelegenheid	5	5.8. Huurlasten, afrekeningen van verbruik en vergoedingen	11
1.4. Privétuinen	5	5.9. Technische tussenkomsten	12
1.5. Huishoudelijk afval – Grof huisvuil	5	5.10. Geschillen	13
Artikel 2. - U en de gemeenschappelijke delen	6	5.11. Hoffelijkheid ten overstaan van het personeel van EVERECITY	13
2.1. De gemeenschappelijke delen	6		
2.2. De toegangsdeuren van de gebouwen en toegang tot de kelders	6	II- Technische installaties	14
2.3. De liften	6	6.1. Aansluitingen op de verdelingsnetten van water, gas en elektriciteit	14
2.4. Brandbeveiliging	6	6.2. Vegen van de schoorstenen van de eengezinswoningen	15
2.5. Noodtrappen	7	6.3. Antennes en buitenschil van de woning	15
Artikel 3. - U en uw burens	7	6.4. Binnen- en buitenschrijnwerk	15
3.1. Gebruik en ongestoord genot van de ruimten	7	6.5. Daken en kroonlijsten	15
3.2. Rust	7	6.6. Loodgieterij, leidingen, wc, badkuipen, ventilatie en andere	15
3.3. Huisdieren	7	6.7. Sloten, hang- en sluitwerk, krukken, sleutels en badges	15
Artikel 4.- U en uw woning	7	III - Garages niet verbonden aan de woning	16
4.1. Gebruik en bewoning van het goed	7		
4.2. Verplichte verzekering	7	IV - Wie doet wat?	17
4.3. Wijzigingen aan het gehuurde goed	8	1. Herstellingen uit te voeren aan het einde van het huurcontract, bij vertrek van de huurder	17
4.4. Onderhoud van de woning	8	2. Herstellingen uit te voeren tijdens de huurperiode	17
4.5. Collectieve hygiëne en verdelging van ongedierte	8		
4.6. Rookmelders	8	Aanhangsel	19
4.7. Bekleding van de vensters	8	1. Verdeling van de onderhoudskosten	19
4.8. Terrassen en balkons	9	2. Info netheid	25
4.9. Beperking van toegang en verbod fixatie van voorwerpen	9	3. Hoe voorkom je brand in je woning?	30
4.10. Toegang tot de gemeenschappelijke ruimten	9	4. Hoe betaalt u uw huur - Informatie over de huurfactuur	32
4.11. Individuele kelders los van de woning	9	5. Spreekuren en nuttige nummers	34
Artikel 5.- U en Everecity	9		
5.1. Toewijzing van een woning	9		
5.2. Intrede in de woning - Verbreking van de huurovereenkomst - Vertrek uit de woning	9		
5.3. Woonplaats	10		

Herdruk 01/06/2026

Het onderhavig huishoudelijk reglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 27 februari 2018, integreert het advies van de Adviesraad van de Huurders en is van toepassing op 1 april 2018.

Dit reglement annuleert en vervangt alle andere voordien bestaande huishoudelijke reglementen.

Dit reglement bepaalt de praktische voorwaarden voor het betrekken van de woningen die niet uitdrukkelijk voorzien zijn of bepaald zijn in het huurcontract maar hier toch integraal deel van uitmaken. De huurder is er bijgevolg toe gehouden om er zich aan te onderwerpen.

Dit reglement heeft tot doel het sereen samenleven van de huurders in de gebouwen en wijken van EVERECITY te bevorderen door een duidelijk kader te scheppen en laat EVERECITY toe haar eigendommen adequaat te beheren.

Het huishoudelijk reglement (HHR) maakt integraal deel uit van het huurcontract. De huurder die een huurcontract tekent met EVERECITY verbindt er zich toe het te eerbiedigen.

I - Algemene regels

Artikel 1 U en de groene ruimten en de omgeving van het gebouw

1.1. Gebruik van de groene ruimten en de omgeving van de gebouwen

Ze zijn bestemd om in alle rust gebruikt te worden.

De ouders van kinderen die buitenspelletjes spelen in de straten, plaatsen en pleinen van EVERECITY die daar niet voor geschikt zijn, zijn aansprakelijk voor schade en ongevallen die veroorzaakt worden door dergelijke spelletjes. De kosten voor eventuele herstellingen zijn voor hun rekening. Er wordt de ouders aangeraden om een familiale verzekering te nemen.

Het onderhoud wordt doorgerekend in de huurlasten.

1.2. Trottoirs en achteruitbouwzones

Huurders van eengezinswoningen houden de stoep schoon en sneeuwvrij. De huurder verwittigt EVERECITY in geval van schade aan de zones die aan EVERECITY toebehoren. Voor de andere zones, maken de huurders gebruik van de informaticatools die ter beschikking zijn (Fix My Street).

Grasperken op de achteruitbouwzones moeten als zodanig gerespecteerd worden; er mogen geen beplantingen worden aangebracht zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van EVERECITY.

1.3. Verkeer en parkeergelegenheid

Sommige straten werden aangelegd op privédomein en zijn als dusdanig aangeduid. De vertegenwoordigers van EVERECITY doen de signalisatie toepassen en geven degenen die ze niet naleven aan.

EVERECITY kan voertuigen waarvan de aanwezigheid een gevaar vormt voor de veiligheid of de brandbestrijding door de bevoegde overheden laten verwijderen. De verwijderingskosten worden aan de overtreder verrekend en worden eventueel met alle mogelijke rechtsmiddelen gecupereerd.

1.4. Privétuinen

De privétuinen worden aangenaam ingericht en worden behoorlijk onderhouden. De huurder onderhoudt de tuin en snoeit periodiek bomen in de tuin en de binnenkant van hagen en maait geregeld de grasperken.

Scheidingshagen worden gesnoeid op een hoogte van 1m80. Om de 5 jaar worden ze teruggesnoeid tot 1m60 zodat ze opnieuw kracht opdoen. Ze mogen niet dikker zijn dan 40 cm. Er wordt aanbevolen om 2 keer per jaar te snoeien, in juni en september.

Bij niet-naleving, en na ingebrekestelling per aangetekende brief, doet EVERECITY beroep op een firma naar keuze om dit onderhoud te laten uitvoeren en rekent de kosten door aan de huurder.

Het installeren van hokjes of afdakjes van welke aard ook in de tuinen, is niet toegelaten, tenzij de huurder zich vooraf tot EVERECITY wendt, die hem dan zal meedelen aan welke voorwaarden deze tuinhuisjes moeten voldoen.

Het is verboden neerhofdieren te houden in de woning, de bijgebouwen of de tuinen. Het is de huurders evenmin toegestaan om in hun tuin duivenhokken, kippenhokken of andere hokken voor neerhofdieren te plaatsen.

1.5. Huishoudelijk afval – Grof huisvuil

Huishoudelijk afval mag enkel op straat gezet worden op de uren toegelaten door de gewestelijke of gemeentelijke autoriteiten of wordt in de containers gedeponeerd toebehorende aan het gebouw.

Grof huisvuil dient te worden gedeponeerd bij de gemeentelijke en gewestelijke containerparken.

De huurder wordt verzocht zich strikt te houden aan de richtlijnen in de brochure die opgenomen is als aanhangsel van dit huishoudelijk reglement.

Artikel 2 U en de gemeenschappelijke delen

2.1. De gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zijn de lokalen en inrichtingen ontworpen en gebouwd om door alle bewoners van het gebouw gebruikt te worden. De volgende lokalen worden als gemeenschappelijk beschouwd (niet-beperkende lijst): de ingangen, hallen en galerijen, meterkelders, liften, trappen, overlopen, noodtrappen.

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrij blijven.

Het is verboden om :

- Voorwerpen te hangen, te plaatsen of te deponeren (noch vuilbakken, noch meubilair);
- Te werken of te spelen;
- Karpetten, tapijten of beddengoed te borstelen, af te kloppen of uit te schudden;
- Meubels, kleren en schoenen af te stoffen of te boenen;
- Fietsen, motorrijtuigen, rolstoelen of kinderkoetsen te kuisen of te stallen;
- Te roken ;
- Allerlei goederen, materiaal dat brandbaar, gevaarlijk, hinderlijk of ongezond is achter te laten

De eventuele kosten voor de verwijdering worden verrekend in de huurlasten. Als de verantwoordelijke huurder gekend is bij EVERECITY, wordt deze verwijdering aan hem aangerekend.

2.2. De toegangsdeuren van de gebouwen en toegang tot de kelders

In appartementen die uitgerust zijn met automatische deuropeners zullen de huurders erop letten dat ze geen onbekende personen in het gebouw binnenlaten zonder zich van hun identiteit te hebben vergewist. Deze waakzaamheid is in het bijzonder aanbevolen tussen 22 uur en 7 uur, om te vermijden dat personen met slechte bedoelingen zich toegang kunnen verschaffen.

De huurders zijn verantwoordelijk voor de feiten en daden van de personen die ze toegang verlenen.

De toegang tot de kelders van appartementsgebouwen is uitsluitend voorbehouden aan de huurders. Per gezin wordt één badge geactiveerd die toegang verleent tot de kelders.

In geval van misbruik van de toegangsbadge, voert EVERECITY een onderzoek uit om de huurder te identificeren die eigenaar van de badge is.

Verloren of defecte sleutels en/of badges moeten aan EVERECITY gemeld worden.

Het onderhoud en de kleine reparaties worden verrekend in de huurlasten. Alle schade die door een huurder, een gezinslid of zijn bezoeker wordt veroorzaakt, wordt gefactureerd aan de huurder die hem toegang heeft verleend indien zijn identiteit gekend is.

2.3. De liften

De lift is een gemeenschappelijke ruimte. Om deze ruimte op respectvolle wijze te delen, is het verboden:

- Te roken
- Vuilnis of voorwerpen in de liftkooi of -koker te gooien
- De kinderen met de lift te laten spelen of de lift alleen te laten gebruiken. De toegang tot de liften is streng verboden voor kinderen van minder dan 12 jaar die niet vergezeld worden door een volwassene
- De lift te gebruiken om omvangrijke voorwerpen, fietsen met of zonder motor/bromfietsen/moto's enz. te verhuizen.

Zo raakt het toestel niet beschadigd en wordt er respect getoond voor de andere gebruikers.

De huurders dienen alle sporen van vuil veroorzaakt door hun huisdieren, beschadigde huisvuilzakken of andere vuilmakende incidenten op te kuisen.

Indien gebruikers van liften het normaal gebruik niet respecteren, wijst EVERECITY elke aansprakelijkheid af voor eventuele ongevallen.

De huurders zijn verplicht om elke stilstand, storing of defect in de werking van de liften te melden, bij voorrang aan de onderhoudsfirma, waarvan het telefoonnummer in de lift vermeld staat. Als via dit kanaal geen enkel contact kan worden gelegd, verwittigt de huurder de conciërge en/of de technische dienst van EVERECITY.

EVERECITY neemt de kostprijs van de werken aan de liften die haar als eigenaar toekomen, voor haar rekening.

De kleine reparaties, het normale onderhoud en de controle van de liftinstallaties worden verrekend in de huurlasten. Alle schade wordt gefactureerd aan de verantwoordelijke en gekende huurder.

2.4. Brandbeveiliging

In de appartementsgebouwen zijn de gemeenschappelijke ingangen voorzien van brandblussers en/of haspels die aangesloten zijn op een waterleiding onder druk. De gebruiksaanwijzing van de brandblussers bevindt zich naast elke brandblusser en, voor zijn veiligheid, wordt elke huurder verzocht om kennis te nemen van de plaats van de brandblussers en hun gebruiksaanwijzing.

Het gebruik van de haspels en hun spuitlans is voorbehouden aan de brandweer. Aangezien de voedingsleiding onder druk staat, kan verkeerd gebruik ernstige waterschade veroorzaken.

Het op peil houden van de brandblussers wordt verrekend in de huurlasten. Als de dader van een oneigenlijk gebruik gekend is bij EVERECITY, ontvangt deze een individuele aanrekening van de kosten.

2.5. Noodtrappen

De noodtrappen maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen en mogen alleen gebruikt worden in geval van evacuatie van het gebouw. Het is dus streng verboden om de noodtrappen voor andere doeleinden te gebruiken en om ze te gebruiken als opslagruimte.

De huurders van woningen met een rechtstreekse toegang tot de noodtrappen worden verzocht de toegang te allen tijde vrij te houden en te voorzien in een opstapje vlakbij de nooduitgang zodat het niveauverschil kan overwonnen worden.

Artikel 3 U en uw burens

3.1. Gebruik en ongestoord genot van de ruimten

Elke huurder heeft het recht om over zijn private lokalen te beschikken en het genot ervan te hebben binnen de door dit reglement bepaalde grenzen en op voorwaarde dat hij de rechten van de andere huurders niet schendt.

EVERECITY is niet bevoegd om geschillen tussen huurders te beslechten: enkel de Vrederechter is ter zake bevoegd.

3.2. Rust

De huurders en bewoners mogen de rust van de anderen niet verstoren en er mag geen geluid geproduceerd worden dat luider is dan het aantal decibel dat toegelaten wordt door het Algemeen Politierglement van Evere. Deze bepaling geldt zowel voor de private lokalen die ter beschikking gesteld worden, als voor de gemeenschappelijke delen en de buitenruimten die aan de woning grenzen.

3.3. Huisdieren

Er wordt getolereerd dat de huurders huisdieren houden in een redelijk aantal. Deze gunst kan worden ingetrokken

voor dieren die hinder veroorzaken (geuren, lawaai, onveiligheid, enz.) of die een gevaar zouden vormen.

Het gedrag van de eigenaars van dieren moet in overeenstemming zijn met het Algemeen Politierglement van Evere. Honden worden aan de leiband gehouden en hondenuitwerpselen worden in zakjes opgeraapt en in de vuilnisbakken gegooid. De eigenaars van honden worden verzocht gebruik te maken van de beschikbare canisites.

De huurders zijn verplicht de last voor de andere bewoners, zowel binnen als buiten hun woning, tot het minimum te beperken.

Artikel 4 U en uw woning

4.1. Gebruik en bewoning van het goed

De verhuurde lokalen worden als privéwoning verhuurd. Elke andere bestemming (hoofdzetel, handelsruimte, kantoren, handwerk...) is verboden behoudens expliciet schriftelijke afwijking van EVERECITY.

De woning is voorbehouden aan de leden van het gezin van de huurder geregistreerd bij EVERECITY en de huurder moet de woning werkelijk bewonen. Het niet bewonen van de woning kan aanleiding geven tot ontbinding van het huurcontract.

4.2. Verplichte verzekering

De huurder verbindt zich ertoe om bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekeringspolis af te sluiten van het type "integrale brandverzekering" die zowel het bewoonde gebouw, als zijn meubels en zijn huurdersaansprakelijkheid dekt, en dit tijdens de volledige huurperiode. De overhandiging van de sleutels, samen met de opstelling van de plaatsbeschrijving bij intrede of bij vertrek markeert het moment van overdracht van verantwoordelijkheid tussen EVERECITY en zijn huurder.

De volgende risico's moeten gedekt zijn:

- Brand en aanverwante risico's, eventuele kosten voor afbreken en wegvoeren
- Storm en hagel, waterschade, glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw

Er wordt de huurder sterk aanbevolen om zich te verzekeren tegen diefstal of poging tot diefstal. De verzekerde kapitalen moeten een volledige schadeloosstelling waarborgen bij een schadegeval. Ze moeten in het bijzonder de vervanging van het behangpapier of de herschildering dekken, alsook de diverse inrichtingswerken die de huurder

zelf zou hebben uitgevoerd.

De huurder legt EVERECITY een kopie voor van de afgesloten verzekeringspolis en bewijst dat de premies betaald werden, zonder dat deze controle aanleiding geeft tot enige aansprakelijkheid voor EVERECITY.

Het niet naleven van de verplichtingen kan aanleiding geven tot de onmiddellijke ontbinding van het huurcontract.

4.3. Wijzigingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen enkele verbouwing aan het gehuurde goed uitvoeren zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van EVERECITY. De schriftelijke toelatingsaanvraag zal vergezeld zijn van de plannen en/of schetsen die nodig zijn om het project te begrijpen. Zelfs als de toestemming voor de werken gegeven werd, blijft de huurder aansprakelijk voor verzakkingen en andere schade, ongevallen of ongemakken die voortvloeien uit de uitvoering van de werken.

Indien geen toelating gegeven werd, dan mag EVERECITY eisen dat het goed in zijn oorspronkelijke staat hersteld wordt. Als de huurder niet reageert op een ingebrekestelling, dan zal EVERECITY het goed in de oorspronkelijke staat laten herstellen op kosten van de huurder, onverminderd elke andere vordering tot schadevergoeding.

EVERECITY beschikt over de mogelijkheid om alle door haar toegelaten werken, die door de huurder werden uitgevoerd, definitief te bewaren zonder dat zij enige vergoeding moet betalen.

De huurder mag het uitzicht en de uitwendige stijl van het gebouw in geen geval wijzigen. Daarom is het verboden om luifels, zonneschermen of tenten te installeren voor de vensters, balkons en/of terrassen.

Het is verboden wijzigingen aan te brengen aan de technische installaties, zonder voorafgaand akkoord van EVERECITY. Het is verboden om een dampkap of een ander toestel aan te sluiten op een ventilatiekanaal. De bestaande ventilatieroosters mogen niet afgedicht worden.

4.4. Onderhoud van de woning

De huurder zorgt voor het onderhoud en de regelmatige schoonmaak van zijn woning. Alle bewoners respecteren de bestemming van de woning en gebruiken haar als een goed huisvader met naleving van artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Als hoeder van de woning moet de huurder haar onderhouden en mag hij er geen schade veroorzaken door nalatigheid, onvoorzichtigheid of een abnormaal of buitensporig gebruik.

Hij moet elke schade, eveneens welke door derden toegebracht werd, melden: indien hij de schade niet meldt, zal hij aansprakelijk gesteld kunnen worden in het geval dat de schade verergert of tot andere beschadigingen leidt.

Een smerige of abnormaal vuile staat of een staat die schadelijk is voor de buurt, staat gelijk met misbruik en kan aanleiding geven tot ontbinding van het huurcontract.

De huurder moet EVERECITY onverwijld informeren over noodzakelijke herstellingen. In deel II van onderhavig huishoudelijk reglement wordt gepreciseerd welke verantwoordelijkheid rust bij de huurder en welke bij EVERECITY, zowel wat betreft de effectieve uitvoering als de financiële aspecten als de manier ze uit te voeren.

4.5. Collectieve hygiëne en verdelging van ongedierte

EVERECITY laat minstens één keer per jaar de insecten verdelgen in de woningen en gebouwen waar de aanwezigheid van ongedierte werd vastgesteld. De kosten worden verrekend in de huurlasten.

De huurder is verplicht om alles te doen om deze verdelging mogelijk te maken. De door EVERECITY aangeduide firma, voert de werken uit conform de richtlijnen betreffende hygiëne en gezondheid.

Indien hij geen toegang verleent, wordt hem het extra bezoek aangerekend. Als de huurder de toegang tot zijn woning weigert, dan behoudt EVERECITY zich het recht voor om een gerechtelijke procedure te starten om toegang tot de woning te krijgen.

4.6. Rookmelders

Elke woning is uitgerust met één of meer rookmelders in overeenstemming met de reglementering. De rookmelders worden door EVERECITY vervangen in functie van hun levensduur of eventueel defect. In geval het ontbreken van een rookmelder de verantwoordelijkheid is van de huurder, vervangt EVERECITY de rookmelder en rekent deze aan de huurder aan.

Bij de intrede van de huurder in de woning bezorgt EVERECITY de gebruikshandleiding, die ook gehecht is aan dit huishoudelijk reglement.

Als de huurder onregelmatigheden in de werking van het toestel vaststelt, dan brengt hij daar EVERECITY onverwijld van op de hoogte. Het gaat om de veiligheid van alle bewoners. De meeste storingen worden gemeld door middel van een geluidssignaal.

4.7. Bekleding van de vensters

De huurders voorzien vensters en vensterdeuren van een fatsoenlijke bekleding zodat het gebouw een harmonieus en goed onderhouden uitzicht behoudt.

4.8. Terrassen en balkons

De huurder maakt het privaat terras en/of balkon regelmatig schoon en is aansprakelijk voor schade aan de vloeren, borstweringen en muren die veroorzaakt zou zijn door de plaatsing van bloembakken, meubilair, enz. Hij zal erop toezien dat de installatie van deze elementen de burens niet hinderen, noch door het begieten van de planten en dat ze zodanig bevestigd zijn dat de veiligheid van de burens en voorbijgangers gewaarborgd is. Op de balkons en terrassen mogen enkel bloemen geteeld worden.

De eventuele ontstoppingen van de sterfpunt zijn ten laste van de huurder voor het privaat deel en worden verrekend in de huurlasten als het over de collectieve afvoer gaat.

Het is verboden om was te laten drogen buiten de vensters, langs de muren, op het gedeelte van de terrassen dat langs buiten zichtbaar is of in de grasvelden rondom de gebouwen, om bedden, matten, tapijten, enz. uit te kloppen via de vensters en afval of andere voorwerpen uit het raam te gooien.

Het is streng verboden om op de terrassen gebruik te maken van barbecues, ovens of kookplaten die rook of geuren veroorzaken.

4.9. Beperking van toegang en verbod fixatie van voorwerpen

Het is streng verboden om voorwerpen te bevestigen op het dak, de buitenmuren of eender welk uitwendig gedeelte van de woning of het gebouw waarin de woning zich bevindt. De toegang tot de daken en technische lokalen is uitsluitend voorbehouden aan de door EVERECITY aangeduide personen.

4.10. Toegang tot de gemeenschappelijke ruimten

De huurder moet de toegang via zijn privélokalen tot bepaalde gemeenschappelijke delen van het gebouw toestaan voor onderhoud, schoonmaak of herstellingswerken. Bij een schadegeval moet de toegang op elk ogenblik toegestaan worden.

Als huurders afwezig zijn, dan is het aangewezen een sleutel van hun woning te bezorgen aan een mandataris, die bij voorkeur in de nabijheid woont en waarvan de naam, het adres en het telefoonnummer meegedeeld wordt aan EVERECITY, zodat de woning toegankelijk is indien dat nodig is. Zo zal de huurder de kosten kunnen vermijden die inherent zijn aan het inbeuken van de deur door de hulpdiensten.

4.11. Individuele kelders los van de woning

EVERECITY verhuurt private ruimten hetzij in het kader van het huurcontract van de woning, hetzij in een afzonderlijke overeenkomst. Deze ruimten zijn afgeschermd en worden door een deur die voorzien is van een cilinderslot, afgesloten. EVERECITY is niet aansprakelijk in geval van diefstal. De huurder is ertoe gehouden om de kelder en haar inhoud te integreren in de brandverzekering van zijn woning.

Artikel 5 U en Everecity

5.1. Toewijzing van een woning

EVERECITY wijst de woningen toe aan zijn huurders op een rationele en geschikte wijze conform de regels in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BBHR).

5.2. Intrede in de woning - Verbreking van de huurovereenkomst - Vertrek uit de woning

5.2.1. Verbreking van de huurovereenkomst

Partijen kunnen op elk ogenblik een einde stellen aan het huurcontract mits een opzeggingstermijn die aanvangt op de eerste dag van de maand die volgt op degene tijdens dewelke de verbreking werd meegedeeld. De kennisgeving moet per aangetekend brief gedaan worden of aan EVERECITY afgegeven worden tegen ontvangstbewijs; ze moet door de twee hurende partners verstuurd worden.

De duur van de opzegtermijn bedraagt 3 maanden als ze gegeven wordt door de huurder en zes maanden als hij gegeven wordt door EVERECITY. EVERECITY moet de opzegging motiveren.

Tijdens de hele duur van de opzegperiode heeft EVERECITY het recht om de woning te laten bezoeken door kandidaat-huurders. De vertrekkende huurder conformeert zich aan de regels die opgenomen zijn in het ontvangstbewijs van de opzeggingsbrief of in de opzeggingsbrief van EVERECITY teneinde dit bezoekrecht mogelijk te maken. In geen geval kan het bezoekrecht worden opgevat als een onrechtmatige verstoring.

Deze verplichting loopt tot de plaatsbeschrijving bij vertrek, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft. De voorwaarden betreffende de betaling van de huur worden vastgelegd in de brief die de opzegging bevestigt.

Na de plaatsbeschrijving worden de gestorte sommen afgetrokken van de bedragen ten laste van de huurder, met inbegrip van de eventuele statutaire inhoudingen.

5.2.2. Plaatsbeschrijving

Om elke betwisting betreffende het gehuurde goed te vermijden en om een bewijs te hebben van de staat van het goed bij het begin van de bewoning, wordt er bij de intrede en bij de uittrede van de huurder, een plaatsbeschrijving opgesteld. Artikels 1731 & 2 van het Burgerlijk Wetboek stellen dat de huurder de woning moet teruggeven in de staat waarin hij haar heeft ontvangen.

Indien hij de herstellingen niet heeft uitgevoerd vóór zijn vertrek, dan zal hij ermee instemmen dat de werken om de woning in huurtoestand te herstellen, volledig te zijnen laste worden uitgevoerd, rekening houdend met de regels van normale huurslijtage en ouderdom.

De huurder mag EVERECITY om een voorafgaand plaatsbezoek vragen in de laatste 15 dagen van de opzegtermijn.

5.2.3. Aanvaarding van de sleutels

EVERECITY neemt geen sleutels en badges aan bij het vertrek van de huurder zonder dat er een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld.

5.2.4. Vaststellingen - Deskundigenonderzoeken

Bij niet-aanvaarding van de plaatsbeschrijving bij uittrede, in der minne opgesteld tussen de vertegenwoordiger van EVERECITY en de huurder of zijn mandataris, wordt beroep gedaan op een derde-deskundige.

In dat geval zijn de helft van de expertisekosten ten laste van de huurder, de andere helft ten laste van EVERECITY (artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek).

Het geschil kan aan de vrederechter worden voorgelegd.

5.2.5. Verhuis - Intrede in de woning

Beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen bij verhuis of intrede in de woning worden hersteld op kosten van degene die ze hebben veroorzaakt.

Het gebruik van een buitenlift is aanbevolen. Het gebruikt van de binnenliften voor de verhuizingen is strikt verboden.

5.3. Woonplaats

De huurder en de leden van zijn gezin kiezen woonplaats in de gehuurde woning tot het einde van het huurcontract. Elke kennisgeving op dat adres is geldig, zelfs indien de huurder de woning verlaten heeft zonder zijn nieuw adres officieel te hebben meegedeeld aan EVERECITY.

5.4. Onderverhuur

De huurder mag zijn woonrecht niet overdragen, noch het goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, inclusief de garage en de kelders.

5.5. Onaangepaste woning – mutatie

Een huurder wier woning niet meer afgestemd is op de gezinssamenstelling, heeft het recht om een huuraanvraag voor een aangepaste woning in te dienen. In dat geval noteert EVERECITY zijn aanvraag op de ad hoc lijst na de voorwaarden te hebben gecontroleerd en informeert ze de huurder. EVERECITY kent een woning toe volgens de termen van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

EVERECITY kan, indien zij vaststelt dat de woning niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, uit eigen initiatief een aangepaste woning voorstellen in functie van de beschikbare woningen en andere gelijkaardige situaties bij zijn huurders:

1. De huurder die een overmatige woning betreft (bepaald door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering) en een voorstel van een aangepaste woning weigert: EVERECITY gaat over tot de verbreking van het huurcontract indien de weigering niet gerechtvaardigd is.
2. De huurder die een ondermatige woning betreft (bepaald door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering) en een voorstel van een aangepaste woning weigert: EvereCity schrapt de aanvraag en de huurder kan zich slechts na zes maanden opnieuw inschrijven. De huur is begrensd conform het BBHR.

5.6. Verandering van de gezinssamenstelling of de patrimoniale situatie van de huurder

5.6.1. Wijziging van de gezinssamenstelling – Verplichte melding

Elke wijziging in de gezinssamenstelling, inclusief het intrekken van een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin bij de aanvang van het huurcontract, moet onmiddellijk en schriftelijk meegedeeld worden aan EVERECITY. Een wijziging wordt slechts toegelaten met het formeel, voorafgaand en schriftelijk akkoord van EVERECITY, die elk geval beoordeelt, rekening houdend met de geldende reglementering. Het niet naleven van deze verplichting kan leiden tot ontbinding van het huurcontract.

5.6.2. Statuut van eigenaar van een onroerend goed

Indien de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat bestemd is voor bewoning of beroepsgebruik, dan moet hij dat uiterlijk binnen de maand schriftelijk aan EVERECITY melden. In functie van de feiten en conform de afwijkingen voorzien door de wet, zal EVERECITY een regularisatietermijn opleggen en/of de huurovereenkomst verbreken mits een opzegtermijn van zes maanden.

Deze regels zullen rigoreus worden nageleefd in geval een huurder bewust de meldingsplicht niet nakomt.

5.6.3. Fraude

Wanneer EVERECITY vaststelt dat er fraude gepleegd werd of dat er elementen verzwegen werden in de verklaring van de inkomsten van het gezin of de gezinssamenstelling, kan hij op elk ogenblik de huur verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, wanneer die verschuldigd is. Deze verhoging is onmiddellijk van toepassing tot de volgende herziening en mag ook toegepast worden voor de volledige periode tijdens dewelke een vermindering van de huur onterecht verkregen werd.

5.7. Huur

EVERECITY legt het bedrag van de huur en andere maandelijkse bedragen vast conform de bepalingen voorzien door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. De huurder wordt daar per gewone brief van op de hoogte gesteld.

De huurder is verplicht om de huur, de provisies en de bijdragen, alsook de solidariteitsbijdrage, zoals vermeld in de huurbrief en/of het huurbulletin te betalen vóór de 10de van de maand.

De betaling gebeurt op de rekening die door EVERECITY meegedeeld wordt, hetzij door domiciliëring, hetzij door middel van het overschrijvingsformulier verstuurd naar de huurder. In dat geval waakt de huurder erover de gestructureerde mededeling op het overschrijvingsformulier te gebruiken.

In voorkomend geval zorgt hij er eveneens voor dat de verschuldigde maandelijkse aflossing volgens een met EVERECITY overeengekomen aflossingsplan in de betaling is opgenomen.

De via domiciliëring uitgevoerde betalingen worden één keer per maand opgenomen door EVERECITY in functie van de gegevens die hem door de financiële instellingen overgemaakt worden. De huurder blijft volledig verantwoordelijk voor de betaling van zijn huur en hij dient na te gaan of het geld wel degelijk werd opgenomen. Onder meer moet hij toezien op een voldoende saldo op zijn

rekening zodat deze opnemingsmogelijk is.

In geval van herhaalde weigering van de domiciliëringsoverdracht behoudt EVERECITY zich het recht voor om de domiciliëringsoverdracht tijdelijk of definitief op te schorten.

In geval van niet-betaling van de huur en/of vergoedingen, huurlasten en solidariteitsbijdragen, past EVERECITY, na ingebrekestelling, een verhoging van 10 % toe op de achterstallige bedragen zodra de vervaldatum met meer dan 15 werkdagen overschreden wordt.

De huurder moet het bewijs van zijn betalingen voorleggen op eenvoudig verzoek van EVERECITY.

In geval van achterstal van welke aard ook, behoudt EVERECITY zich het recht voor elke betaling of bedrag ten voordele van de aanwezige of vertrokken huurder aan te wenden voor het aanzuiveren van de schuld, te beginnen met de oudste.

In overeenstemming met de statuten onderschrijft elke huurder die ook het statuut van vennoot heeft, een bepaald aantal aandelen en geeft hij deze vrij volgens de vastgelegde modaliteiten. De maandelijkse terugbetaling is vermeld op de huurbrief en op het huurbulletin en wordt samen met de huur betaald.

5.8. Huurlasten, afrekeningen van verbruik en vergoedingen

5.8.1. Verrekening van kosten – algemene principes

De huurlasten, de verdeling van het koud en warm water en verwarmingsverbruik en de vergoedingen, worden bepaald door de uitrusting van de woning en de technische installaties van het gebouw en hun verrekening gebeurt conform het BBHR.

De afrekening per huurder gebeurt jaarlijks en houdt rekening met de maandelijks aangerekende provisies en de duur van de bewoning volgens het huurcontract.

De nieuwe maandelijks provisies worden vastgelegd in functie van de afrekening en worden tegelijkertijd meegedeeld aan de huurder.

De huurlasten omvatten verschillende categorieën:

1. Het onderhoud en de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de kosten van de huisbewaarder.
2. Het onderhoud van de groene ruimten.
3. Het onderhoud van de technische installaties, met inbegrip van verwarmingsinstallaties en liften.
4. Het ophalen van huisvuil en grof huisvuil.
5. Het verbruik van gas, water en elektriciteit.
6. De abonnementen van de kabeldistributie.

7. De herstellingen ten laste van de huurder en de kosten van contracten aangegaan ten voordele van de huurder.
8. De afschrijving van materiaal dat individueel aan de huurders ter beschikking wordt gesteld.

De volgende categorieën worden gepreciseerd:

5.8.2. De woningen uitgerust met een collectieve installatie voor warm water

De globale kost van het verbruikte warm water (stadswater, gas, kosten en vergoedingen betreffende de meters, belasting en diverse vergoedingen) in het gebouw wordt verdeeld onder de huurders op basis van de individuele meterstand, conform aan het BBHR.

EVERECITY vordert aan elke huurder zijn aandeel terug, op basis van reële kosten.

5.8.3. De woningen uitgerust met een collectieve gemengde installatie (stookplaats eventueel aangevuld met zonnepanelen)

De globale kost van de installatie (stadswater, elektriciteit, gas, kosten en vergoedingen betreffende de meters, belasting en diverse vergoedingen) in het gebouw wordt verdeeld onder de huurders, hetzij op basis van de individuele meterstand indien de woning hiermee is uitgerust, hetzij op basis van de oppervlakte van de woning, conform aan het BBHR.

EVERECITY vordert aan elke huurder het aandeel terug, op basis van reële kosten.

5.8.4. Onderhoud van de technische installaties

EVERECITY staat in voor het onderhoud van de installaties via een onderhoudscontract met een onderaannemer; de kostprijs ten laste van de huurders wordt jaarlijks verrekend in de huurlasten.

5.8.5. Conciërges – Schoonmakers – Toezichters

De kost van conciërges, schoonmakers en toezichters wordt verdeeld over de woningen die van deze dienst genieten.

5.9. Technische tussenkomsten

5.9.1. Uitvoering van de tussenkomsten en deelname in de kosten

EVERECITY voert op verzoek van de huurder tussenkomsten uit in zijn woningen door zijn eigen personeel of door externe firma's. In functie van de dringendheid en de beschikbaarheid van zijn technici, behoudt EVERECITY zich het recht voor om een tussenkomst te weigeren die volledig ten laste van de huurder is. Binnen de twee werkdagen van de oproep neemt EVERECITY contact op met

de huurder voor het vastleggen van de afspraak, behalve als de hoogdringendheid een onmiddellijke tussenkomst vereist.

De gepresteerde uren en het gebruikte materiaal worden op de werkbou vermeld na de uitvoering van de technische tussenkomst.

De handtekening van de huurder onderaan de werkbou bevestigt de uitvoering van de werken en het akkoord van de huurder over de gebruikte hoeveelheden en de gepresteerde uren en het akkoord van de huurder over de tenlasteneming van de werken. De huurder heeft de mogelijkheid om een opmerking te formuleren op de werkbou.

De interventies worden opgesplitst in kwartieren, elk begonnen kwartier is volledig verschuldigd. De onkostennota wordt vermeerderd met de verplaatsings- en administratiekosten.

Indien het werk niet correct is uitgevoerd, verwittigt de huurder onverwijld EVERECITY.

De aanrekening wordt vergezeld van een kopie van de werkbou. De huurder heeft de mogelijkheid om binnen de 10 dagen na ontvangst van de aanrekening schriftelijk bezwaar in te dienen en dit best op een heldere en expliciete wijze. Dit bezwaar doet niet af van zijn mogelijkheid om een formele klacht in te dienen.

5.9.2. Wachtdienst

EVERECITY stelt een wachtdienst ter beschikking van zijn huurders die buiten de kantooruren, tijdens het weekend en op feestdagen tussenkomt voor ernstige en dringende problemen die niet tot de normale werkuren kunnen wachten. De kosten van deze wachtdienst worden verrekend in de huurlasten aan het geheel van de huurders.

De kosten van tussenkomsten worden individueel of collectief doorgerekend of ten laste genomen door EVERECITY, in functie van de wettelijke regels betreffende de aard van de panne.

De tussenkomsten en/of verplaatsingen van de wachtdienst die nodig zijn ten gevolge van een onachtzaamheid van de huurder worden hem aangerekend. Indien de dringendheid niet reëel is, behoudt EVERECITY zich het recht toe de tussenkomst en de verplaatsing te verrekenen aan de verantwoordelijke huurder.

In voorkomend geval kan deze aanrekening betwist worden via alle mogelijke rechtsmiddelen (bezwaar, klacht, rechtbank).

5.10. Geschillen

5.10.1. Onderhoud en herstellingen van de woning

Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken die, conform het gemeen recht, tot zijn verplichtingen behoren niet tijdig laat uitvoeren, heeft EVERECITY, na ingebrekestelling per aangetekende brief, het recht om ze zelf uit te voeren of ze door een derde te laten uitvoeren voor rekening van de huurder.

5.10.2. Verplichting om EVERECITY te informeren

De huurder meldt onverwijld aan EVERECITY de noodzakelijke herstellingen die de wet of het huurcontract ten laste van de maatschappij stellen (zie rubriek "Wie herstelt wat?"); de huurder wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan uit dien hoofde verplicht worden EVERECITY schadeloos te stellen.

5.10.3. Bezoekrecht en toegangsrecht voor werken

De vertegenwoordigers van EVERECITY en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, evenals hun onderaannemers, hebben het recht om de woning te bezoeken in aanwezigheid van de huurder of de door hem aangeduide persoon, om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder en de staat van de verhuurde woning te controleren of werken uit te voeren.

EVERECITY of zijn onderaannemer mogen werken uitvoeren in de woning. De huurder wordt verwezen naar de eventuele aanplakkingen in de inkomhal en kan informatie bekomen over de opdracht van de onderaannemer bij EVERECITY.

In geen geval, behoudens anders bepaald door de wet, kan dit bezoek- en toegangsrecht beschouwd worden als genotshinder. Wanneer de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan EVERECITY een gerechtelijke procedure aanspannen om haar rechten te doen gelden.

5.10.4. Betwisting van beslissingen van EVERECITY

EVERECITY registreert alle oproepen en externe briefwisseling.

Elke betwisting kan per gewone brief worden gericht aan EVERECITY, op zijn administratieve zetel. De huurder ontvangt binnen de 10 kalenderdagen een ontvangstbewijs en binnen een maximale termijn van 30 kalenderdagen een schriftelijk antwoord op zijn betwisting.

Een formele klachtenprocedure is voorzien door artikel 76 van de Huisvestingscode waarbij een klacht aangetekend of tegen ontvangstbewijs kan worden ingediend bij EVERECITY door elke belanghebbende. De duurtijd van behandeling van formele klachten loopt in het totaal over 90 dagen.

Voor alles wat niet in dit reglement voorzien werd, houden de partijen zich aan het huurcontract en de wetgeving inzake sociale huisvesting.

Elk eventueel geschil valt onder de bevoegdheid van de Rechtbanken van Brussel.

5.11. Hoffelijkheid ten overstaan van het personeel van EVERECITY

Het personeel is belast met het uitvoeren van de verschillende punten van het huishoudelijk reglement en het huurcontract. Alle personeelsleden, ongeacht hun functie, hebben recht op eerbiediging van hun werk en verdienen hiervoor erkenning.

De huurder mag nooit rechtstreekse instructies geven of verzoeken doen voor een interventie. Elk verzoek wordt aan EVERECITY gericht.

Wederzijds beleefd en respectvol gedrag bevordert een klimaat van luisterbereidheid en maakt een hoffelijk gesprek mogelijk. In geen geval wordt verbale of fysieke agressie ten overstaan van personeelsleden van EVERECITY getolereerd.

II - Technische installaties

6.1. Aansluitingen op de verdelingsnetten van water, gas en elektriciteit

Elke woning is uitgerust met een meter voor de verdeling van water, gas en elektriciteit. In functie van de woning zijn deze meters geopend op naam van de huurder of van EVERECITY.

De huurder dient zich aan de verplichtingen te houden die voortvloeien uit het contract dat met de distributiemaatschappijen gesloten werd. In geval van een defect, zal de huurder zich rechtstreeks tot de distributiemaatschappij wenden.

6.1.1. Aansluiting op het kabeltelevisienet

Als de woning is aangesloten op het openbaar kabeltelevisienet, dan is de maandelijkse vergoeding van deze aansluiting begrepen in de huurlasten. Aangezien het om een collectief abonnement gaat, zal er geen enkele individuele annulering van betaling van de aansluiting toegestaan worden.

In geval van een storing zal de huurder zich rechtstreeks tot de kabeltelevisiemaatschappij wenden.

6.1.2. Verdeling van stadswater in de woningen

De woningen zonder officiële meter, zijn uitgerust met een doorgangsmeter voor het verbruik van stadswater. EVERECITY verdeelt de totale kostprijs van het water op basis van de registratie door de individuele doorgangsmeter, zoals vermeld in het artikel betreffende de lasten en het verbruik.

De huurder heeft de verplichting om de doorgangsmeter en de leidingen die zijn woning bedienen te beschermen tegen vorst en verwittigt EVERECITY indien de doorgangsmeter niet werkt.

6.1.3. Warmwaterverdeling

Sommige woningen zijn uitgerust met een warmwatergeiser of een ketel met individuele productie van warm water.

De huurder moet de externe firma die door EVERECITY aangeduid is, toegang verlenen om het onderhoud van deze toestellen uit te voeren. De kostprijs van dit in principe tweejaarlijkse onderhoud is ten laste van de huurder.

In geval van een storing wendt de huurder zich tot EVERECITY, die de kostprijs van de interventies die als eigenaar ten zijnen laste zijn, voor haar rekening neemt.

6.1.4. Verwarming

EVERECITY neemt de kostprijs van de werken aan de verwarmingsinstallaties die ten laste is van de eigenaar voor zijn rekening. De kostprijs van het onderhoud is ten laste van de huurder.

Het is streng verboden om de luchtinlaten af te sluiten. De huurder moet controleren of de verluchttingsmonden behoorlijk werken en zal ook toezien op het correct gebruik van de installatie.

6.1.5. Verwarming in de woningen zonder individuele centrale installatie

De huurder moet verwarmingstoestellen installeren die ofwel op elektriciteit ofwel op aardgas werken. Elke andere brandstof is verboden. De installatie moet werken in overeenstemming met de wetgeving ter voorkoming van atmosferische verontreiniging en de schoorsteen zal om de drie jaar geveegd worden. De huurder zal, bij haar eerste verzoek, het attest van overeenstemming van de installatie van de toestellen, afgeleverd door een erkende keuringsinstelling, aan EVERECITY bezorgen, alsook het attest van een beëdigd schoorsteenveger.

6.1.6. Verwarming in de woningen die uitgerust zijn met een individuele installatie

De huurder ziet erop toe dat :

- de hem toevertrouwde installatie beschermd is tegen vorst
- de hoge en lage ventilatie van het lokaal dat de warmwatergeiser/ketel herbergt te allen tijde vrij gehouden worden
- de gebruikelijke voorschriften op het vlak van brandveiligheid en CO-vergiftiging (koolstofmonoxide) nageleefd worden

6.1.7. Centrale verwarming in de woningen die aangesloten zijn op een gemengde collectieve installatie (stookplaats eventueel aangevuld met zonnepanelen)

EVERECITY zorgt voor de verwarming als een goed huisvader en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor een uitval of een accidentele gebrekkige werking van de installatie.

De huurder beschermt de radiatoren en leidingen in zijn woning tegen vorst en voorziet in minimum verwarming.

De verwarming wordt elk jaar tussen 15 juni en 15

september stilgezet om het onderhoud uit te voeren. In die periode meldt de huurder elk probleem dat hij heeft vastgesteld in de werking van de radiatoren van zijn woning.

Toestellen voor bijverwarming, eventueel door de huurder geïnstalleerd, mogen enkel op elektriciteit werken. Elke andere brandstof is verboden.

6.2. Vegen van de schoorstenen van de eengezinswoningen

De huurder laat de schoorsteen van zijn woning om de drie jaar vegen door een beëdigd schoorsteenveger. De huurder levert het attest afgeleverd door de beëdigd schoorsteenveger bij het eerste verzoek aan EVERECITY.

6.3. Antennes en buitenschil van de woning

La fixation d'une antenne quelconque sur les balcons, façades ou le toit des immeubles ou maisons n'est pas autorisée.

6.4. Binnen- en buitenschrijnwerk

Ramen in pvc en aluminium mogen niet geschilderd worden. Ze worden afgewassen met water, waaraan eventueel een courant detergens wordt toegevoegd, met uitsluiting van chloorhoudende oplosmiddelen (bleekwater). Het is aanbevolen om ze daarna af te spoelen met water.

Het is streng verboden om gaten te maken in de ramen uit hout of pvc. De scharnieren, deurbladen, ramen uit hout en binnendeuren mogen niet in een andere kleur geschilderd worden dan degene die oorspronkelijk voorzien was. Het niet naleven van deze regels kan de huurder blootstellen aan vervanging van het beschadigde houtwerk.

6.5. Daken en kroonlijsten

De toegang tot de daken is uitsluitend voorbehouden aan de door EVERECITY aangeduide personen.

De kroonlijsten en regenpijpen van de eengezinswoningen worden gereinigd door EVERECITY en de kostprijs wordt verrekend in de huurlasten.

6.6. Loodgieterij, leidingen, wc, badkuipen, ventilatie en andere

De huurder is verantwoordelijk voor:

- schade die door zijn toedoen veroorzaakt werd aan de voorwerpen, toestellen en installaties die aan hem werden toevertrouwd
- verwijdering van kalkaanslag op de kranen
- bescherming van de installaties tegen vorst

- het ledigen van de installaties wanneer nodig
- verstoppingen in de afvoeren
- -en roest
- het goed onderhoud van de ruiten, het marmer, de betegelingen, de gootstenen, de wc's, het hang- en sluitwerk, het kraanwerk, de stopcontacten en de schakelaars. Voor de schoonmaak van marmer, bevloeringen, badkuipen en sanitaire installaties in het algemeen, is het streng verboden om soda, zuur of andere bijtende producten te gebruiken

Het is streng verboden voorwerpen die verstoppingen kunnen veroorzaken in de sanitaire installaties te gooien: maandverband, vochtige doekjes, zelfs indien biologisch afbreekbaar, inlegkruisjes, luiers, voorbehoedsmiddelen, huishoudelijk afval, olie, vet of soortgelijke producten. Ontstoppingen zijn ten laste van de huurder.

EVERECITY neemt de ontstopping voor haar rekening indien die voortvloeit uit kalkaanslag of een normale verstopping van de hoofdleiding.

6.7. Sloten, hang- en sluitwerk, krukken, sleutels en badges

De huurder staat in voor de herstellingen aan sloten en hang- en sluitwerk, en in het bijzonder aan de krukken van deuren en vensters.

Verloren of defecte sleutels en/of badges moet aan EVERECITY gemeld worden.

Hun vervanging is ten laste van huurder, evenals de vervanging van het slot van het appartement of het huis.

Tuindeuren worden onderhouden door de huurders volgens de aanwijzingen van EVERECITY.

III - Garages niet verbonden aan de woning

De garages zijn bestemd voor particuliere auto's, motorfietsen, fietsen. De voertuigen mogen enkel de brandstof bevatten van het normale reservoir dat door de constructeur voorzien is.

EVERECITY wijst elke aansprakelijkheid af, in elke hoedanigheid en om welke reden ook, voor schade zoals: ongevallen, diefstal of schade, zelfs gedeeltelijk, die zich zou kunnen voordoen.

De huurders van een garage zijn verplicht de voertuigen en de deuren van de garages af te sluiten.

Geen enkel voorwerp, van welke aard ook, mag in het voertuig achtergelaten worden. Het is ook aanbevolen om documenten van het voertuig niet aan boord van het voertuig te laten.

In de voertuigen die in de garage geparkeerd zijn, mogen personen noch dieren in verblijven.

Elke huurder van een garage sluit bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekeringspolis af die de aansprakelijkheid van de huurder van de garage dekt, zowel ten aanzien van EVERECITY als van derden. Bij het eerste verzoek van EVERECITY levert de huurder daarvan het bewijs.

De garage is privé, afgeschermd en afgesloten met een poort uitgerust met een cilinderslot en eventueel gelegen in de kelderverdieping van bewoonde gebouwen.

Het is streng verboden om de wagen in de garage te wassen, er werken aan uit te voeren of de motor onnodig te laten draaien.

De huurders van een garage houden de poorten in een onberispelijk nette staat. EVERECITY behoudt zich het recht voor om het onderhoud van deze poorten zelf uit te voeren en de kosten door te rekenen aan de huurders. Gebrek aan onderhoud kan leiden tot verbreking van het huurcontract van de garage.

Het gebruik van sneeuwkettingen in de ondergrondse garages is streng verboden. Alle schade die, ondanks het verbod, veroorzaakt wordt door het gebruik, wordt aan de huurder van de garage aangerekend als zijn identiteit gekend is.

De voertuigen mogen uitsluitend binnen de gehuurde ruimte gestald worden. De huurder van een garage erkent het recht van EVERECITY om zijn voertuig te verplaatsen ingeval van noodwendigheid of indien zijn voertuig niet op zijn plaats staat. In dit laatste geval zijn de gemaakte kosten ten laste van de huurder.

De gebruiker houdt zich aan de mondelinge en schriftelijke instructies van het personeel van EVERECITY.

De maximumsnelheid van de voertuigen binnen de collectieve garage is beperkt tot 5 km per uur. De rijrichting en andere aanduidingen in de garage moeten worden nageleefd.

De wegcode is van toepassing, inclusief het gebruik van de lampen en de voorrang van rechts.

Bij een ongeval in de collectieve garage zal de gebruiker ervoor zorgen dat zijn voertuig het normale verkeer op geen enkele manier hindert.

Behalve het toegelaten voertuig, mag er geen enkel ander voorwerp in de parkeerplaatsen opgeslagen worden. Het is streng verboden om ontvlambare producten op te slaan.

Behalve de politie, de hulpdiensten en het personeel van EVERECITY, is de toegang tot de garage enkel toegelaten voor de huurders van een garage, eventueel vergezeld van de personen die ze vervoeren.

Het is streng verboden om zijn voertuig vóór de box te stallen.

EVERECITY kan de huurovereenkomst van de box verbreken met een opzeggingstermijn van drie maanden in geval van misbruik van de parkeerplaats en zijn omgeving.

EVERECITY levert één toegangsbadge per gezin.

IV - Wie doet wat?

Wat herstellingen aan het gehuurde goed betreffen, moeten er twee situaties beschouwd worden:

1. Herstellingen uit te voeren aan het einde van het huurcontract, bij vertrek van de huurder

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de huurder de woning moet teruggeven in de staat waarin hij haar heeft ontvangen. Indien hij de herstellingen niet heeft uitgevoerd vóór zijn vertrek, dan zal hij aanvaarden dat de woning volledig op zijn kosten in huurtoestand hersteld wordt.

Om elke betwisting betreffende het gehuurde goed te vermijden en vooral om een bewijs te hebben van de staat van het goed op het ogenblik van de intrede, is het onontbeerlijk om een plaatsbeschrijving bij intrede op te stellen.

Behalve de gebreken die vermeld zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede, moet de huurder de woning in goede huurtoestand teruggeven aan EVERECITY, zo niet zullen de herstelkosten aan hem gefactureerd worden.

Om betwistingen en onvoorziene uitgaven ten laste van de uittrekkende huurder te vermijden, beschrijven wij hieronder de staat waarin EVERECITY haar goed verwacht terug te krijgen, met vermelding van de punten die het vaakst aanleiding geven tot betwisting.

- De vloeren, muren, plafonds, deuren enz. moeten vrij zijn van gaten, doorboringen, bevestigingspunten of sporen van hun verwijdering. Deze gaten, doorboringen, enz. zullen op een "schilderklare" of "behangklare" wijze hersteld zijn.
- De sanitaire toestellen en de boilers zullen ontkalkt zijn en mogen geen lekken vertonen. Wachtende elektrische bedrading die uit de muren en plafonds komen, moeten voldoende lang zijn. De zekeringen zullen niet overbrugd zijn en in goede staat zijn.
- De rolluiken zullen gesmeerd zijn en hun banden zullen in goede staat zijn. De huurder zal alles verwijderen wat hij geïnstalleerd heeft: behangpapier, gordijnkasten, overgordijnen, enz.
- De muren, bekledingen en plafonds worden achterlaten in een "schilderklare" of "behangklare" staat.
- De hele woning dient grondig zijn schoongemaakt, inclusief de sanitaire toestellen. De vloeren, muren, plafonds, trappen, kelderingangen en kelderramen zullen afgestoft en indien nodig afgewassen zijn. De deuren, vensters, trappen en ander schrijnwerk zullen langs binnen en buiten en op hun omtrek afgewassen zijn.

Indien de huurder niet in staat is om het goed volledig in huurtoestand te herstellen, wat voltooid moet zijn op het ogenblik dat de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld, dan zullen de nog uit te voeren werken in deze plaatsbeschrijving vermeld worden en betaalt de huurder de kosten van het nog uit te voeren werk aan EVERECITY.

Er dient te worden opgemerkt dat indien de huurder meent dat er aan het gehuurde goed herstellingen uitgevoerd moeten worden die niet voor zijn rekening zijn, hij dat onverwijld aan de eigenaar moet laten weten. Hij mag niet inactief blijven onder het voorwendsel dat hij niets te maken heeft met deze herstellingen. Als hij niets doet, dan verzuimt hij zijn verplichting om het goed als een goed huisvader te gebruiken en kan aansprakelijk gesteld worden voor de schade aan het gehuurde goed en de verergering ervan.

2. Herstellingen uit te voeren tijdens de huurperiode

Hieronder vindt u, bij wijze van voorbeeld, een niet-beperkende alfabetische lijst van de diverse elementen van een woning, waarin ook aangeduid wordt wie de herstellingen voor zijn rekening moet nemen.

EVERECITY kan genoodzaakt zijn om herstellingen uit te voeren die eigenlijk op de huurder neerkomen. In dat geval zal de kostprijs van de prestaties aan de huurder gefactureerd worden of verrekend worden in de huurlasten.

Aanhangsels

1. Verdeling van de onderhoudskosten	19	4. Hoe betaalt u uw huur - Informatie over de huurfactuur	32
2. Info netheid	25	5. Spreekuren en nuttige nummers	34
3. Hoe voorkom je brand in je woning?	30		

1. Verdeling van de onderhoudskosten

VERPLICHTING	TEN LASTE VAN DE HUURDER	TEN LASTE VAN EVERECITY
1 Waternverzachters, filters, waterbehandelingstoestellen	Onderhoud en periodieke reiniging wanneer het materieel dat vereist. Onderhoud en vervanging van het eventuele filter.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
2 Antennes (paraboolantennes of andere) die door de verhuurder ter beschikking gesteld worden	Courant onderhoud van de antenne en haar bevestigingssysteem. Controle van de goede staat van de bevestigingssystemen. Informatie van de verhuurder over het bestaan van eventuele zichtbare defecten.	Noodzakelijke herstellingen die niet voor rekening van de huurder zijn en vervanging van onderdelen die niet onder het gewoon onderhoud vallen.
3 Huishoudelektronica die door de verhuurder ter beschikking gesteld wordt	Regelmatig onderhoud conform de kenmerken van de uitrusting, in voorkomend geval zoals gepreciseerd in het huurcontract of in de onderhouds- en gebruiksaanwijzingen van de toestellen, die hem door de verhuurder overgemaakt zullen zijn en meer bepaald de reiniging met geschikte producten.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
4 Liften	Het onderhoud, de periodieke controle in overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering en de vervanging van onderdelen die periodiek vernieuwd moeten worden door een vakman :	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
4.1. Machinekamer	(a) Lier: borstels en borstelhouders van de centrifugaalschakelaar; rubber van de koppeling van de remschijf. (b) Remmen: remvoeringen; openingsstangen met veren. (c) Mechanisch omkeercontact: vaste en beweegbare contacten met steunen en isolerende buizen; bedieningsnokken. (d) Starter: vaste en beweegbare contacten met steunen, shunts en isolerende buizen; vertragingsinrichting met systeem met lucht en olie; contact voor starter; spanningsveer van de bedieningsstangen. (e) Motor: borstels en borstelhouders. (f) Metalen ramen: vaste, beweegbare en hulpcontacten, terugtrekveren en spoel van de elektromagnetische schakelaars; vaste en beweegbare contacten, spoel en kern van het bedieningsrelais; gelijkrichter; transformator; thermische isolatie; prints; schakelaars; zekeringen en toebehoren. (g) Verdiepingsverdeler: tuimelcontacten en nokkenstel. (h) Snelheidsregelaar: lager regelaar en contact; contact voor keerschijf. (i) Ophanging kooi: contact los kabeleinde; contact vollast en contact overbelasting. (j) Eindeloopschakelaar: vaste en beweegbare contacten, isolatiebuis. (k) Hoofduitschakelautoomaat: alle onderdelen: thermisch element, spanningsspoel, contacten, oliebad. (l) Schakelaar lichtkring: zekeringen.	

VERPLICHTING	TEN LASTE VAN DE HUURDER	TEN LASTE VAN EVERECITY
4.2. Schacht	<p>(a) Juk bovenaan: kooiophanging; contact los kabeleinde, contact vollast, contact overbelasting.</p> <p>(b) Kooigeleiding: alle onderdelen behalve de vervanging van de schoenen, assen en steunen.</p> <p>(c) Vanginrichting: veiligheidscontact.</p> <p>(d) Kooi: verlichtingsinrichting: kappen, lampen, buizen, fittings, schakelaar; bedieningsbord: knoppen en kap voor knoppen, vast en beweegbaar contact, lamp; noodverlichting: fittings en lampen; alarm: batterijen; verlichting kooidak: fittings en lampen; fotocel: lamp; veiligheidsdrempel: contact en activeringsnok; automatische kooideur: staaf en schakelaar van de aandrijving - ophangwiel - geleidingschoen - sluitcontact - vergrendelingscontact - contact en verbindingkabel van de veiligheidsregel; semi-automatische bordesdeur: - deurdranger - sluitinrichting - brug sluitcontact - veiligheidsslot: grendel, contacten, bedieningshendel; automatische bordesdeur: - ophangwiel - geleidingsschoenen - sluit- en vergrendelingscontact; oproepbord aan de buitenkant: - volledige knop en kap - vaste, beweegbare contacten en sleutel - lampen.</p> <p>(e) Armatuur en tegengewicht: geleiding tegengewicht: pakking veer en automatische olie-inrichting; vanginrichting: veiligheidscontact.</p> <p>(f) Contact controle deur liftput: alle onderdelen.</p> <p>(g) Reiniging van de liftput: met inbegrip van lediging tenzij die het gevolg is van infiltraties of overstromingen</p>	
5 Badkuipen, douches, gootstenen, wastafels	<p>Reiniging (door middel van geschikte producten, die niet corrosief zijn en geen krassen veroorzaken), ontkalking.</p> <p>Herstelling van afsplinteringen in het email volgens de regels van het vak (opnieuw emaileren in voorkomend geval).</p> <p>Inspectie van de dichtheid van de soepele voegen en vervanging ervan indien nodig om waterinsijpelingen te vermijden.</p> <p>Onderhoud van de kranen en vervanging van de dichtingen van deze kranen en er rond.</p> <p>Vervanging van de doucheslangen indien de huurder ze beschadigd heeft.</p>	<p>Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.</p>
6 Balkons, terrassen, borstweringen	<p>Geschikte periodieke reiniging, zonder de schoonmaak van de hevels en kolken te vergeten.</p> <p>Onderhoud van de steunstaven en veiligheidselementen.</p> <p>Inspectie en informatie van de verhuurder over het bestaan van schade aan het schilderwerk of beschadigingen in het algemeen.</p> <p>Verwijdering van de sporen die achtergelaten worden door meubilair, planten, dozen, flessen en andere voorwerpen van de huurder.</p>	<p>Noodzakelijk onderhoud van de ruwbouw.</p> <p>Herstellingen, die niet voor rekening van de huurder vallen, en vervangingen die nodig zijn.</p>
7 Brievenbus	<p>Onderhoud, met inbegrip van het smeren of met grafiet behandelen van de sloten, schoten, scharnieren of paumelles.</p> <p>Levering en plaatsing van de naamplaatjes</p>	<p>Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.</p>
8 Chauffage	<p>Onderhoud en periodieke controle in overeenstemming met de bepalingen van het huurcontract en de geldende reglementering.</p>	
Verwarmingsketel	<p>Reiniging, onderhoud, periodieke controle vereist door de reglementering</p>	<p>Vervanging van defecte elementen</p>
Afvoerleiding rookgassen	<p>Vegen van de schoorsteen</p>	<p>Alle vervangingen</p>
Toebehoren van de ketel, circulatoren / circulatiepompen gemotoriseerde kranen, thermometer	<p>Controle, regelingen onderhoud, (dichtingen, pakking), smering, ijking</p>	<p>Alle vervangingen</p>

VERPLICHTING	TEN LASTE VAN DE HUURDER	TEN LASTE VAN EVERECITY
Elektrisch bedieningsbord sondes	<p>Onderhoud en regeling</p>	<p>Vervanging van het bord en defecte stukken</p>
Verdeelkranen	<p>Onderhoud, dichtingen, pakking, scheiding, balancering, enz</p>	<p>Alle vervangingen</p>
Normale of thermostatische radiator kranen	<p>Onderhoud.</p>	<p>Alle vervangingen</p>
Convectoren of radiatoren	<p>Ontstoffen, ontluchten</p>	<p>Alle vervangingen</p>
Branders en toebehoren (motor, ventilo, pomp, elektroventiel, relais)	<p>Reiniging en vervanging, filter, sproeier, elektrodes, regeling en controle.</p>	<p>Alle vervangingen</p>
Expansievaten	<p>Stikstofvulling, pakkingen en dichtingen</p>	<p>Alle vervangingen</p>
Elektrisch bedieningsbord	<p>Thermisch relais voor contactoren, zekeringen, controlelampjes, schoonmaak en regeling</p>	<p>Alle vervangingen</p>
9 Waterverwarmer, boilers	<p>Onderhoud, schoonmaak en periodieke ontkalking door een vakman. De gasopeningen schoonmaken (en defecte kranen vervangen)</p>	<p>Herstellingen en nodige vervangingen.</p> <p>De verhuurder moet ook de spiraalbuis vervangen (voor zover de huurder aan zijn verplichtingen op het vlak van onderhoud en ontkalking voldaan heeft).</p>
10 Schoorstenen	<p>Periodiek vegen van de afvoerkokers volgens de reglementering, door een vakman.</p> <p>Onderhoud en herstellingen, meer bepaald van de haard, de haardplaat, de omkadering en het blad.</p> <p>Reinigen, eventueel boenen. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor de natuurlijke bruine verkleuring die veroorzaakt wordt door de warmte of de rook die resulteert uit normaal gebruik.</p>	<p>Herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervangingen die nodig zijn (bv. schoorsteenkokers).</p>
11 Tanks, putten	<p>De verhuurder informeren over eventuele beschadigingen en anomalieën. In het geval van een huisbrandolietank, handhaving van een voldoende brandstofpeil om bevuilding te vermijden. Bij overlopen van de tank, komt de herstelling neer op de huurder, die verhaal moet uitoefenen tegen de leverancier.</p>	<p>Herstellingen, ruiming (tenzij dit te wijten is aan de huurder, bijvoorbeeld door slecht onderhoud van de kroonlijsten), vervanging van de eventuele peilstok</p>
12 Sleutels, badges	<p>Vervanging van de sleutels en badges die ontbreken of buiten gebruik zijn. Bij verlies van een sleutel van de inkomdeur van de woning, verandering of vervanging van de cilinder.</p>	
13 Rookmelders	<p>Indien nodig, batterijen vervangen.</p> <p>De verhuurder informeren over defecten aan het toestel (geluidssignaal).</p>	<p>Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging</p>

VERPLICHTING	TEN LASTE VAN DE HUURDER	TEN LASTE VAN EVERECITY
14 Riolen en afvoerbuizen	Onderhoud, reiniging en ontstopping van de collectors en afvoerleidingen, sterfputten inspectieputten, kolken, horizontale aansluitingen en kolommen, tenzij de verstopping veroorzaakt wordt door een defect aan de installaties.	Andere herstellingen en vervangen die nodig zijn, tenzij ze te wijten zijn aan verkeerd gebruik door de huurder (bijvoorbeeld, gebruik van corrosieve producten).
15 Elektriciteit	Herstellen van de schade ten gevolge van de plaatsing van verlichtingstoestellen. De huurder moet aan de lichtpunten draden van ongeveer 10 cm in afwachting laten. Als hij draden tegen het plafond of de muur afsnijdt, dan zal hij de draden in de kokers moeten vervangen. Als de huurder draden, leidingen of extra toestellen plaatst, dan moeten ze beantwoorden aan de geldende reglementering. De huurder moet de installatie onderhouden en mag ze in haar geheel of gedeeltelijk niet overbelasten. Hij moet gebroken lampen, buislampen, schakelaars, fittings en stopcontacten vervangen, zelfs als dat ten gevolge van abnormaal gebruik is. Zie ook de interventies in bijlage 4 (kolom huurder).	De verhuurder neemt alle interventies die hieronder vermeld zijn (kolom verhuurder) voor zijn rekening.
Installatie in haar geheel	Periodieke controles.	
H.S.-cabine	Ontstoffen, aansluiten of thermografie.	Alle vervangingen
Algemeen L.S.-bord : uitschakelautomaten-scheiders	Ontstoffen, aansluiting of thermografie, zekeringen van de verdeelscheiders.	Alle vervangingen
Binnenbekabeling voor alle diensten		Alle vervangingen tenzij ze veroorzaakt zijn door wijzigingen van de huurder.
Verdeelborden	Wijzigingen aangebracht door de huurder, ontstoffen, aansluiting of thermografie + vervanging van de zekeringen.	Alle vervangingen
Stopcontacten, schakelaars, fittings, lampen, voorschakelapparaten, starters, zekeringen	Alle vervangingen, zelfs na normaal gebruik.	
16 Goten, kastgoten, regenwaterpijpe	Reiniging en verwijdering van de elementen die de afvloeiing van het water belemmeren, indien de huurder over een gemakkelijke toegang tot de installaties beschikt. De verhuurder informeren over elke anomalie en elk defect.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging.
17 Tuinen	De poelen en vijvers ruimen. Struiken en hagen snoeien, periodiek snoeien. Bomen beschermen tegen rupsen, mossen en korstmossen. Het grasperk maaien, onderhouden en verticuteren. De borders, perken en planten onderhouden. Onkruid uittrekken. Dode bladeren oprapen en wegvoeren.	Dode bomen vellen en vervangen. Hoogstammige bomen snoeien (tenzij de partijen daar anders over beslissen). De omheiningen herstellen. De poelen en vijvers ruimen bij het leveren van het gehuurde goed. Andere herstelling en vervangingen die nodig zijn.

VERPLICHTING	TEN LASTE VAN DE HUURDER	TEN LASTE VAN EVERECITY
18 Binnenschrijnwerk, houtwerk, ramen	Reiniging en onderhoud. Herstelling van deuken, krassen en vlekken.	Nodige herstellingen, die niet op de huurder neerkomen, en vervanging van meer bepaald ontwricht houtwerk, te wijten aan ouderdom, bewegingen van het gebouw, slijtage.
19 Reiniging	Het gehuurde goed, inclusief zijn uitrustingen en toebehoren, in een propere en onderhouden staat houden. Hij gebruikt daartoe geschikte producten op de juiste manier.	
20 Zonnepanelen	Onderhoud en periodieke reiniging.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging.
21 Parlofonie	De batterijen en de microcapsule vervangen.	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn (voorbeeld: vervanging van de transformatoren, gelijkrichters, parlofoons, bellen, inkomtoestellen en sluitmechanismen) Andere herstelling en vervangingen die nodig zijn.
22 Loodgieterij	Onderhoud van de installaties (vorstpreventie, vervanging van dichtingen, ontkalken van leidingen).	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervangingen.
23 Deuren, scharnieren	Smering, onderhoud van de sloten, klinken, sluitings- en openingsmechanismen. In goede staat herstellen na plaatsing van een grendel, uitsnijdingen of inkepingen in de deuren wat in bepaalde gevallen zou kunnen leiden tot volledige vervanging van het paneel. Vervangen van het slot bij verlies van sleutels.	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn.
24 Radiatoren	Onderhoud (regelmatig ontluchten).	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn.
25 Vloerbedekkingen (betegeling, bevoering, parket, balatum, enz.) Buitenmuurbekledingen	Schoonmaak. Periodiek onderhoud door middel van geschikte producten in overeenstemming met de Herstellingen en onderhoud.	Herstellingen en vervangingen die nodig zijn en niet te wijten zijn aan de huurder.
26 Bekledingen van binnenmuren en plafonds (schilderwerk, behangpapier, betegeling)	Reiniging (met inbegrip van sporen van nicotine) of ontstoffen in overeenstemming met de kenmerken van de bekleding en met geschikte producten. Herstellingswerken verbonden aan de plaatsing van spijkers, krammen of andere muurbevestigingen, geplaatst door de huurder."	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervangingen.
27 Kraanwerk	Reiniging. Ontkalking. Regelmatige reiniging en vervanging van de dichtingen van pakkingen, filters en schuimers.	Vervanging van versleten kranen.

VERPLICHTING	TEN LASTE VAN DE HUURDER	TEN LASTE VAN EVERECITY
28 Toiletten	Onderhoud en herstelling van de waterspoeling, in het bijzonder verwijdering van kalkaanslag. Vervanging van de dichtingen en van de mof van de aansluiting op de valpijp, de trekking, de kruk en de vlotter van de spoelbak. Controle op eventuele waterlekken. Vervanging van scharnieren en pennen van zitting en deksel.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
29 Dak	Het onderhoud van de koepels of dakvensters of kijkraampjes is ten laste van de huurder, die ze in propere staat moet houden, mos aan de buitenkant moet verwijderen (indien toegankelijk) en de opengaande delen regelmatig moet bedienen (en smeren).	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
30 Stoepen	Reiniging, onderhoud en sneeuwvrij maken indien nodig.	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn voor zover de verhuurder verantwoordelijk is voor de stoep en deze niet aan een openbare overheid toebehoort.
31 Ventilatie	Regelmatige verluchting van de gehuurde lokalen terwijl er voldoende verwarmd wordt. Regelmatige reiniging en/of vervanging van de filters. Reiniging van de monden.	Noodzakelijke herstellingen aan de ventilatietoestellen en vervanging.
32 Ongedierte, kakkerlakken en andere schadelijke dieren die tijdens de bewoning verschenen zijn	Verwijdering van schadelijke dieren, behalve bij herhaalde aanwezigheid die niets te maken heeft met het gebruik van de huurder.	Verwijdering van schadelijke dieren die niet te wijten zijn aan de huurder.
33 Ruiten, ramen, spiegels	Vervanging van ruiten die door zijn schuld gebroken zijn. Regelmatige reiniging van de toegankelijke ruiten. Herstelling van de krassen die op de ruiten of ramen gemaakt werden. Onderhoud en smering van de scharnieren van de ramen. De vrije afvloeiing van het condensatiewater van de ramen handhaven, zo niet zal de huurder aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schade die daaruit voortvloeit (vocht, zwammen...).	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
34 Luiken, stores die door de verhuurder geplaatst zijn	Klein onderhoud in overeenstemming met de kenmerken van het voorwerp. Regelmatige bediening om blokkering te vermijden. Smering van tandwielmechanismen, scharnieren, sponningen en duimen. Reiniging en herstelling van de doeken, jaloezieën en blinden.	Noodzakelijke herstellingen die niet toegeschreven kunnen worden aan de huurder.

2. Info netheid

U bent een nieuwe huurder in één van onze woningen en wij heten u van harte welkom.

Dit document informeert u over het afvalbeheer binnen onze wijken en over de verschillende regels voor bewoners van appartementsgebouwen en individuele woningen.

Wij danken u voor de aandacht die u schenkt aan deze belangrijke informatie, die bijdraagt aan een aangename leefomgeving voor iedereen.

1. Hoe moet ik mijn afval sorteren?

In het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest is selectief sorteren verplicht voor iedere inwoner.

Correct sorteren is essentieel voor een goede verwerking en recyclage van afval.

Om correct te sorteren, is het belangrijk te weten dat elk type afval in de juiste zak of container moet worden gedeponerd:

Raadpleeg de sorteergids achteraan dit document om te weten welk afval in welke zak hoort.

- Papier en karton: gele zak
- PMC-verpakkingen: blauwe zak
- Voedingsafval: oranje zak
- Tuinafval: groene zak
- Restafval: witte zak
- Glas: te deponeren in de glasbol

2. Containerlokalen, containerzones en ondergrondse containers: hoe werkt dit?

Bent u huurder in een appartementsgebouw? Dan dient u uw afval regelmatig te deponeren in de daarvoor voorziene containers.

Voor ondergrondse containers:

Met uw badge krijgt u toegang tot de afvalzone. Hiermee kunt u ook de container openen om uw vuilniszak te deponeren.

Wij vragen u de aanduidingen en kleuren van de containers te respecteren zodat elke afvalzak in de juiste container terecht komt.

Bij een storing (wanneer de container niet opent):

Wij vragen u:

Laat uw vuilniszak niet naast de container staan neem hem opnieuw mee naar huis en kom terug wanneer de container opnieuw toegankelijk is.

- Geen grofvuil of vuilniszakken naast de containers achter te laten.
- De juiste gewoonten aan te nemen om deze ruimtes proper en aangenaam te houden voor alle bewoners en onderhoudsteams.

Herinnering: Grofvuil mag niet worden achtergelaten in de containerzones. Dit moet behandeld worden als grofvuil (zie punt 4).

3. Ik woon in een individuele woning: hoe zet ik mijn vuilnis buiten?

Als huurder van een individuele woning moet u de ophalingskalender van Net Brussel respecteren.

Om uw ophaaldagen en uren te kennen:

1. Raadpleeg de online kalender: www.arp-gan.be/nl/ophaalkalender-van-de-zakken
2. Vul uw straatnaam en huisnummer in om de juiste informatie te verkrijgen.

Een gratis telefoonnummer is eveneens beschikbaar indien nodig: 0800 981 81.

4. Wat moet ik doen met grofvuil?

Er bestaan verschillende oplossingen. Wij vragen u de juiste gewoonten aan te nemen om sluikestorten te vermijden.

Optie 1: Ophaling aan huis

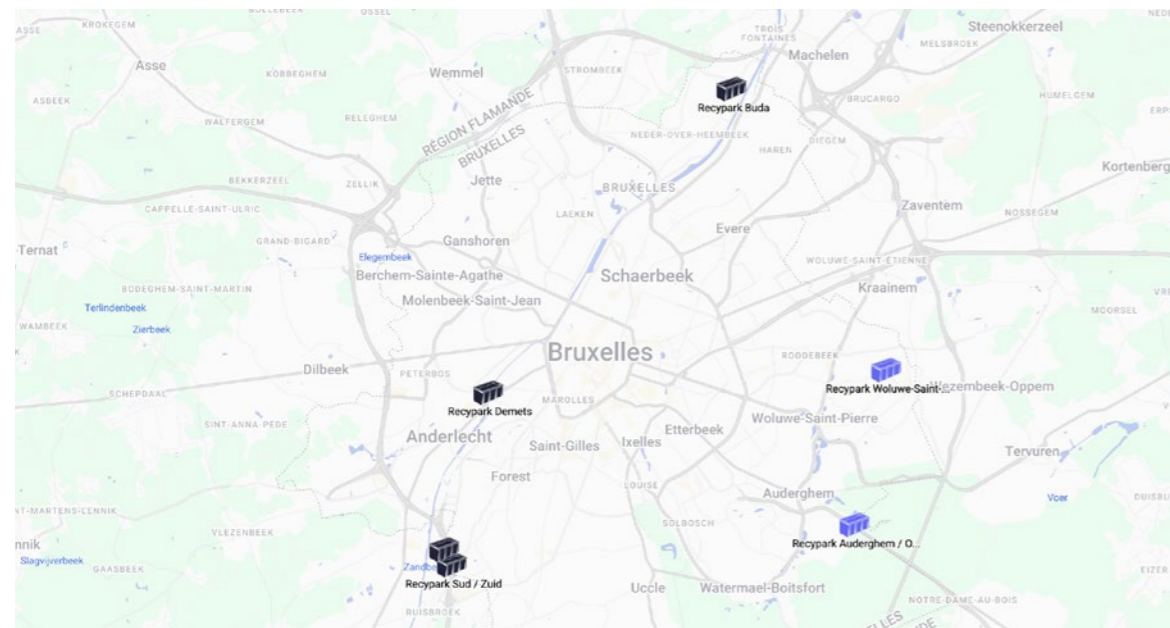
- Net Brussel biedt elk gezin jaarlijks 3 m³ gratis ophaling van grofvuil aan huis aan. Maak een afspraak via 0800 981 81.
- De gemeente Evere biedt een speciale ophaalingsdienst voor grofvuil aan, uitsluitend voor inwoners van Evere.

Optie 2: Containerparken (Recyparks)

Om sluikestorten te vermijden en de straten proper te houden, zijn de Recyparks de ideale oplossing.

- Er zijn verschillende containers voorzien, aangepast aan elk type afval.
- In Brussel zijn 3 parken beschikbaar.

Maak een afspraak via 02/247 62 22..



Op onderstaande kaart ziet u in het zwart de 3 parken die voor u toegankelijk zijn. De parken in het blauw zijn uitsluitend toegankelijk voor inwoners van bepaalde gemeenten.

Openingsuren:

- Open 7 dagen op 7 (behalve op feestdagen).
- Meer informatie (volledige adressen):
 - Website: www.arp-gan.be
 - Telefoon: 0800 981 81

5. Wat moet ik doen met glasafval?

Glas mag uitsluitend in de glasbollen worden gedeponeerd.

Toegelaten:

- glazen flessen;
- bokalen zonder deksel.

De deksels moeten in de blauwe zak worden gedeponeerd.

Opgelet: niet in de glasbol deponeren

- Spiegels, ramen en gelaagd glas (voorruiten) → deponeren in de categorie "vlak glas" in het Recypark;
- Hittebestendig glas → deponeren in de categorie "grofvuil" in het Recypark.

Zoals u merkt, kunnen we met enkele eenvoudige handelingen en wederzijds respect samen bijdragen aan propere, veilige en aangename afvalruimtes.

Wij danken iedere huurder voor zijn of haar inzet voor een correct afvalbeheer, want netheid is ieders verantwoordelijkheid.

Mémo-tri / Sorteermemo / Sorting Memo

Le tri des déchets est obligatoire • Afval sorteren is verplicht • Waste sorting is compulsory

P Emballages en Plastique
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

Barquettes et ravers
Schaaltjes, vlotjes en bakjes
Trays and ravers

Pots et tubes
Potjes en tubes
Jars and tubes

Films • Folies • Films

Pots de fleurs
Bloempotten
Flower pots

Capsules de boissons
Drankcapsules
Beverage capsules

M Emballages Métalliques
Metalen verpakkingen
Metal packaging

C/D Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons

Interdit dans les PMC • Niet in de PMD • Forbidden in the PMD

- ✗ Emballages avec bouchon de sécurité enfant
Verpakkingen met kindveilig dop
Packaging with childproof caps
- ✗ Emballages, même vides, avec au moins un des pictogrammes suivants
Verpakkingen, ook als ze leeg zijn, met minstens één van de volgende pictogrammen
Packaging, even empty, with at least one of the following symbols
- ✗ La frigolite
Piepschuim
Expanded polystyrene
- ✗ Emballages d'une contenance supérieure à 8 L
Verpakkingen met een grotere inhoud dan 8 liter
Packaging holding more than 8 L
- ✗ Autres objets
Andere voorwerpen
Other objects
- ✗ Emballages d'huile de moteur et lubrifiants, de pesticides, de carburants, de colles, de peintures et vernis, tubes de silicone
Verpakkingen van motorolie en smeermiddelen, van pesticiden, van brandstoffen, van lijn, van verf en vernis, siliconenkits
Packaging of motor oil and lubricants, pesticides, fuels, adhesives, paints and varnishes, silicone sealants
- ✗ Bonbonnes de gaz, batteries, piles et appareils électro(n)iques
Gasflessen, batterijen, elektrische toestellen
Gas cylinders, batteries and electronic devices/electrical appliances
- ✗ Emballages composés d'un mix de matériaux (ex. couche de film en plastique + couche de film en aluminium) ne pouvant pas être séparés, comme certaines pochettes de boisson, de compotine ou de nourriture humide pour animaux, etc.
Verpakkingen bestaande uit een mix van materialen (bv. een laag plastic folie en een laag aluminiumfolie) die niet van elkaar kunnen gescheiden worden, zoals sommige drankzakjes, zakjes fruitmoes of natte dierenvoeding, ...
Packaging made of a combination of materials (e.g. plastic film layer + aluminium film layer) which cannot be separated, like some drink, fruit purée or wet pet food pouches etc.

Les règles pour un bon recyclage • Regels voor een goede recyclage • Good recycling rules

- Égouttez et videz bien tous les emballages.
• Alle verpakkingen goed leeggieten of -schrappen.
• Drain and empty all packaging properly.
- Aplatissez les bouteilles en plastique, remettez le bouchon.
• Druk plastic flessen plat, zet de dop erop.
• Flatten plastic bottles, put the cap back on the bottle.
- Enlevez le film en plastique de la barquette et jetez-les séparément dans le sac.
• Verwijder de plastic folie van schaaljes en gooi ze los van elkaar in de zak.
• Remove the plastic film from the tray and discard both separately in the bag.
- Retirez les films en plastique qui recouvrent l'entiereté des bouteilles et jetez-les séparément dans le sac bleu.
• Trek volledig bedekkende folies van de fles en gooi ze los van elkaar in de blauwe zak.
• Remove the plastic film that cover the entire bottles and dispose it separately in the blue bag.

Papiers-cartons • Papier-karton • Paper-cardboard

Propres et secs • Proper en droog • Clean and dry

Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent • **Transparente glazen flessen, bokalen en flacons** • **Transparent glass bottles, jars and flasks**

- Verre incolore
• Wit glas
• Colourless glass
- Verre coloré
• Gekleurd glas
• Coloured glass

Déchets de jardin • Tuinafval • Garden waste

- Pas de terre
• Geen grond
• No soil

Déchets résiduels • Restafval • Residual waste

Vide Leeg Empty

Déchets alimentaires • Voedingsafval • Food waste

Produits et déchets chimiques ménagers

Vont au PROXY CHIMIK ou au Recypark :

- Les emballages de déchets chimiques ménagers qui contiennent des restes de produit et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes suivants.

Irritant / nocif
Irriterend / Schadelijk
Harmful / Irritant

- Les emballages ménagers, même vides, et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes suivants.

Huishoudelijke chemische producten en huishoudelijk chemisch afval

Gaan naar PROXY CHIMIK of Recypark :

- De verpakkingen van huishoudelijk chemisch afval met productresten en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket.

Dangereux pour l'environnement
Milieuschadelijk
Dangerous for the Environment

- De verpakkingen van huishoudelijk afval, ook als ze leeg zijn, en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket.

Toxique
Giftig
Toxic

Dangereux à long terme
Lange termijn gevaarlijk
Serious Health Hazard

Household chemical products and waste

Must be taken to a PROXY CHIMIK or Recypark :

- The packaging of household chemical products that still contains product leftovers and which shows at least one of the pictograms mentioned below.

Inflammable
Ontvlambaar
Flammable

- The packaging of household products, even empty, which shows at least one of the pictograms mentioned below.

- Les aérosols de carburants, de colles, de peintures et de vernis
- Spuitbussen van brandstoffen, van lijn, van verf en van vernis
- Aerosols of fuels, adhesives, paints and varnishes

- Produits d'impression
• Printproducten
• Printing accessories
- Extincteurs et Briquets
• Brandblussers en Aanstekers
• Fire extinguishers and Lighters
- Piles et batteries
• Batterijen
• Batteries
- Peintures, vernis et produits d'étanchéité
• Verven, vernissen en afdichtingsmiddelen
• Paints, coatings and sealants

- Produits de jardinage
• Tuinproducten
• Gardening products
- Produits colorants, vernis et parfums
• Kleurmiddelen, nagellak en parfums
• Colour rinse, nail polish and perfumes
- Radiographie, seringues* et thermomètre
• Röntgenfoto's, injectienaalden* en thermometers
• Medical products, syringes* and thermometers
- Lampes • Lampen • Light bulbs
- Huiles et graisses de friture
• Frituuroliën en -vetten
• Frying oils and fats
- Articles pour voitures
• Autoproducten
• Car accessories

ou/of/or

• Max 30 l de produits tels que vernis ou peintures et max 5 l d'autres produits
 • Max 30 l vernis- of verproducten en max 5 l andere producten
 • Max 30 l paints/laquers and max 5 l other products

*Merci d'utiliser les conteneurs spéciaux disponibles chez votre pharmacien.
 *Gebruik de speciale containers beschikbaar bij uw apotheker.
 *Please use the specific containers from your drugstore.

3. Hoe voorkom je brand in je woning?

Preventie advies

- ✓ doen
- ✗ niet doen
- ⚠ opgepast

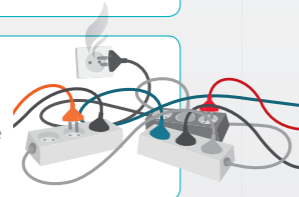
Eetkamer



- ⚠ Laat kaarsen nooit onbewaakt achter in de buurt van ontvlambare materialen.

Woonkamer

- ✗ Overbelast je elektrische schakelingen niet.



Keuken

- ⚠ Laat nooit een pan op het vuur of een frietketel onbewaakt achter.



- ✗ Hou kinderen uit de buurt van lucifers en aanstekers.



Garage / kelder

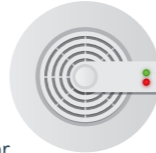


- ⚠ Bewaar ontvlambare producten in hermetisch afgesloten opbergmiddelen en hou ze weg van warmtebronnen.

Hal

Draag zorg voor de rookmelder:

- ✓ Stof hem regelmatig af.
- ✓ Verwittig je OVM als hij knippert.
- ✗ Haal hem niet uit elkaar.



Slaapkamer



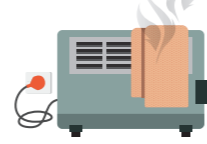
- ✗ Rook nooit in bed.



- ⚠ Haal de stekker van het strijkijzer uit het stopcontact als je het niet gebruikt.

Badkamer

- ✗ Laat niets drogen op convectoren.



- ✗ Gebruik nooit elektrische apparaten met natte handen of in de buurt van de badkuip / douche.



Brand advies

- ✓ doen
- ✗ niet doen

- ✓ Verwittig altijd en onmiddellijk de brandweer en volg hun instructies.



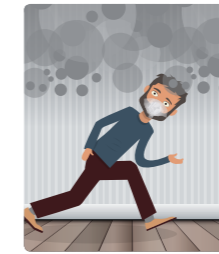
- ✓ Sla alarm in je woning.



- ✓ Verlaat je woning en sluit ramen en deuren achter je.

- ✓ Hou een vochtige doek voor je mond.

- ✓ Blijf zo dicht mogelijk bij de grond: daar is meer zuurstof.



- ✗ Maak geen gebruik van de lift.

- ✗ Ga niet terug binnen.



- ✗ Ga de trappenzaal niet binnen als er rook hangt.

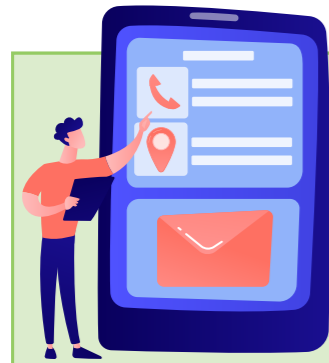


- ✓ Ga naar een raam en maak je zichtbaar voor de brandweer.

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
 Jourdanstraat 45-551060 Brussel | www.bghm.brussels
 T +32 2 533 19 11 | F +32 2 533 19 00 | bghm@bghm.brussels

5. Spreekuren en nuttige nummers

Nuttige nummers



Moet u Everecity contacteren?

U heeft verschillende mogelijkheden:

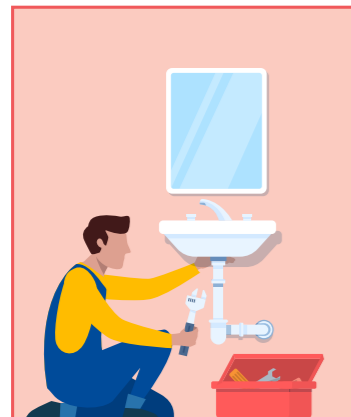
- Voor een snelle behandeling, bel **02/430 65 00**
 - van maandag tot donderdag van 8u30 tot 12u en van 13u tot 16u30
 - op vrijdag van 8u30 tot 12u
- Voor een administratieve vraag:
 - stuur een e-mail naar: **everecity@everecity.brussels**
 - per post: **Auguste Vermeylenlaan 58/bus 1 – 1140 Evere**



Wilt u met een van onze medewerkers spreken?

Niets eenvoudiger, kom langs tijdens onze permanenties:

- **Picardie locatie:**
Picardiestraat 92 – 1140 Evere
Elke **dinsdag van 8u30 tot 12u**
- **Vermeylen locatie:**
Auguste Vermeylenlaan 58 – 1140 Evere
Elke **dinsdag van 13u tot 16u30**
- **Permeke locatie:**
Constant Permekelaan 83 – 1140 Evere
Elke **woensdag van 13u tot 16u30**



Een technische noodsituatie?

Bel **02/430 65 00**, het voicemailbericht geeft aan wat u moet doen.

Let op: de wachtdienst is uitsluitend voor technische noodgevallen (waterlek, verwarmingspanne, ...).





Het nummer **112** blijft de bevoegde dienst in geval van nood (brand, gasgeur, ongeval, ...).

Wat te doen als ...

- **De ketel defect is?** Neem contact op met onze teams via 02/430 65 00.
- **De lift defect is?** Bel het nummer dat in de lift vermeld staat.
- **Uw gootsteen of WC verstopt is?** Bel onze teams op 02/430 65 00.

Website en sociale media

Onze website staat vol met nieuws en nuttige informatie: www.everecity.brussels

evenals onze pagina's op sociale media:    





Avenue A. Vermeylenlaan 58/01
1140 Evere

02/430 65 00
everecity@everecity.brussels
www.everecity.brussels

Verantwoordelijke uitgever: Pascale Roelants – Algemeen Directeur