

Reglement van inwendige orde

richtlijnen voor de huurder • goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 14 november 2024

Dit reglement van inwendige orde is een toevoeging bij artikel 7 van de huurovereenkomst, bijlage 25, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1 DOEL

Het reglement van inwendige orde vormt een onderdeel van de huurovereenkomst. Het doel van dit reglement is om de kwaliteit, de orde en de rust in en van de woningen en de woonomgeving te verzekeren. Om dit te bereiken zijn er een aantal afspraken die elke huurder moet respecteren. Concreet bevat dit reglement van inwendige orde de rechten en plichten van de huurder en van De Noorderkempen. Beide partijen moeten zich aan de afspraken uit dit reglement houden. De huidige huurovereenkomst is dus bindend voor alle huurders en bewoners. Het reglement van inwendige orde is niet beperkt noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden volgens de beslissingen van de Raad van Bestuur van De Noorderkempen. Indien de inhoud van dit reglement verandert, zal dit aan de huurders meegedeeld worden.¹

2 ONDERHOUD & HERSTELLING



2.1 Algemeen

De onderhouds- en herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden vastgelegd door het gemeen recht (artikel 1754, Burgerlijk Wetboek). De huurder is verplicht de woning te onderhouden 'als een goede huisvader'. Dit geldt ook voor de eventuele tuin en/of gemeenschappelijke delen van de woongelegenheden. Als algemene leidraad wordt verwezen naar de ZieZo-brochure, gebaseerd op de versie van de deputatie van de Provincieraad van Antwerpen. Dit boekje voor huurders handelt over alles wat kan, mag en moet in verband met herstellingen en onderhoud van de woning. De huurder verklaart door ondertekening van dit document dat die de ZieZo-brochure ontvangen heeft.

- **Let op!** Er zijn veel regels en wetten voor huurders en verhuurders. Indien iets niet in de brochure vermeld staat, gelden de wettelijke regels. Een voorbeeld hiervan is het onderhoud van alle aanwezige rookmelders (onder andere tijdig vervangen van de batterijen), wat ten laste is van de huurder.
- De ZieZo-brochure is ook te vinden op [de website van De Noorderkempen](#).

¹ Dit kan op verschillende manieren gebeuren: via de website, ter beschikking in de onthaalruimte van De Noorderkempen, in geplande zendingen...

- Bij twijfel kan de huurder steeds contact opnemen met De Noorderkempen:

-  meldingen@denoorderkempen.be
-  014-63 95 95 (kies 1 in het keuzemenu)

2.2 Herstellingen

- **Meldingsplicht:** de huurder moet De Noorderkempen onmiddellijk op de hoogte brengen wanneer er herstellingen moeten uitgevoerd worden die ten laste van De Noorderkempen zijn. Als dit niet gebeurt, zal alle schade die voortvloeit uit het probleem (= gevolgschade) ten laste van de huurder zijn. Dit wordt vastgesteld door de aannemer en gecommuniceerd met De Noorderkempen.
- De huurder is verplicht om alle herstellingen onmiddellijk te laten uitvoeren, ook al heeft die zelf geen last van het mankement. De huurder moet eventueel zelf initiatieven nemen om de woning zo snel mogelijk te herstellen. Verzaakt de huurder aan deze verplichting, dan zal die aansprakelijk gesteld worden voor de kosten en voor de eventuele gevolgschade aan het pand of naburige panden indien die gevolgen zouden ondervinden van de schade.
- Als een dringende en/of noodzakelijke interventie van De Noorderkempen nodig blijkt omdat de huurder diens verplichtingen niet nakomt (bijvoorbeeld ongedierte bestrijden, tuin onderhouden, vuilnis verwijderen...), zal dit steeds ten laste van de huurder zijn. De Noorderkempen zal deze bedragen onmiddellijk terugvorderen van de huurder die in gebreke blijft (artikel 6.41, bijlage 25, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

2.3 Onderhoud

- De huurder is verplicht om ervoor te zorgen dat onderhoudswerken uitgevoerd kunnen worden. De Noorderkempen of de aangestelde aannemer communiceert steeds over de concrete timing. De huurder zorgt er dan voor dat de uitvoerder van de werken toegang heeft tot de woning en dat de gevraagde voorbereidingen gebeurd zijn.
- De Noorderkempen kan ten allen tijde onderhoudscontracten afsluiten in functie van de kwaliteit van de woning en de leefomgeving. Hierover zal telkens gecommuniceerd worden met alle betrokken huurders, aangezien dit een invloed kan hebben op de huurlasten.
- De Noorderkempen vraagt uitdrukkelijk om de ruimte rond de technische installaties in en rond de woning ten allen tijde vrij te houden in het kader van de veiligheid. Specifiek in het kader van onderhoud moeten deze vlot bereikbaar zijn voor de onderhoudsfirmas.
- Voor wooneenheden met gemeenschappelijke delen (gemeenschappelijke gangen, inkom, lift, meterlokalen, parkeerplaatsen...) worden er specifieke afspraken gemaakt over het onderhoud. Deze worden meegedeeld bij de start van de verhuring (in de huurovereenkomst en/of plaatsbeschrijving) of op het moment dat er bijkomende afspraken gemaakt worden. Elke huurder is mee verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke delen.
 - Waar het kan, wordt een afspraak gemaakt met de huurders om zelf in te staan voor het onderhoud van bepaalde gemeenschappelijke delen om de huurlasten te beperken.
 - Indien deze afspraken niet nageleefd worden, behoudt De Noorderkempen zich het recht om een onderhoudscontract af te sluiten en de kosten te recupereren via de huurlasten.

3 LEEFBAARHEID

De huurder moet alles in het werk stellen om de leefbaarheid in de woning en de buurt te bewaken en om burenongemak te voorkomen.

- De huurder bewoont de woning op zodanige wijze dat geen hinder veroorzaakt wordt voor de buren en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt. Een herhaalde formele vaststelling van overmatige hinder kan aanleiding geven tot het opzeggen van de huurovereenkomst.
- Een **huisdier** is toegelaten (hond, kat, vis...), tenzij de woning niet geschikt is voor een huisdier. De huurder houdt er steeds rekening mee dat diens dier de buur(t) niet stoort (agressief gedrag, bevuiling van gemeenschappelijke delen, geluidsoverlast, geurhinder...). De huurder voorziet altijd in een aangepast onderkomen. De huurder is er zelf voor verantwoordelijk dat de hygiëne van het dier en van de woning ten allen tijd gewaarborgd zijn. Die zorgt er ook voor dat het huisdier geen schade aan de woning berokkent. Een herhaalde formele vaststelling/ klacht van overmatige hinder kan aanleiding geven tot het opzeggen van de huurovereenkomst. Het is verboden dieren te houden die wegens hun gedrag, leefomgeving of omvang niet thuishoren in een sociale woning. Bij twijfel neemt de huurder contact op met [team wonen van De Noorderkempen](#).
- De huurder van een **appartement** doet alles wat nodig is om de goede orde en de rust te bewaken, zowel in de gemeenschappelijke delen van het appartement en de omgeving als in het eigen appartement.
 - Iedere huurder moet ervoor zorgen dat die zelf of diens bezoekers de rust in het gebouw niet verstoren. Geluidsoverlast – van welke aard ook – moet steeds vermeden worden, zowel overdag als 's nachts. Wij vragen daarbij speciale aandacht voor...
 - ...het dichtvallen van deuren.
 - ...het geluid van overmatig rondlopen met schoenen op harde vloerbekleding.
 - ...het herhaaldelijk en langdurig gebruik van de deurbel.
 - ...het huilen of blaffen van honden en het geluid van andere huisdieren.
 - ...het lawaai van bezoekers.
 - ...het luid spreken en/of roepen, zeker in de gemeenschappelijke delen van het appartement.
 - ...het volume van computer, muziekinstrumenten, radio, tv...
 - 's Nachts is meer stilte aangewezen dan overdag. Tussen 22u en 7u wordt storend geluid als nachtlawaai aanzien. Het uitvoeren van karweien en het verplaatsen van meubels of zware voorwerpen is 's nachts verboden.
 - Omwille van de veiligheid en om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren, mogen geen voorwerpen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (gang, inkomhal, meterlokaal, trap...). De doorgangen in de kelder moeten ook steeds vrij blijven.
 - Om criminaliteit en diefstal tegen te gaan, mogen gemeenschappelijke deuren enkel geopend worden voor bekenden. Zowel overdag als 's nachts moeten deze deuren gesloten blijven.
- **Burenruzie:** waar mensen samenleven, kunnen woorden vallen. Het is niet altijd eenvoudig om met de buur(t) overeen te komen. De Noorderkempen komt in eerste instantie niet tussenbeide bij onenigheid. Bij een herhaalde

formele vaststelling/ klacht van overmatige hinder kan De Noorderkempen wel tussenkomen (bijvoorbeeld wanneer een huurder de rechten en de plichten van de huurovereenkomst niet respecteert). Maakt een huurder het samenleven in de buurt of in het gebouw onmogelijk, dan komt die diens plichten niet na. De Noorderkempen zal in dat geval alle stappen ondernemen die binnen het wettelijk kader zijn voorzien en indien nodig tot opzeg overgaan.

4 BRANDVERZEKERING MET AFSTAND VAN VERHAAL

- De woonegelegenheden zijn allen door De Noorderkempen verzekerd tegen de gevaren brand, glasbreuk, hagel- en sneeuwdrukschade, storm en waterschade.
 - **De Noorderkempen** voorziet eveneens een afstand van verhaal ten voordele van de huurder. Deze verhaalafstand is van toepassing voor de waarborgen brand, glasbreuk en waterschade (de huurder kan bijvoorbeeld voor stormschade niet aansprakelijk gesteld worden, vermits dit een geval van overmacht is). De Noorderkempen rekent deze extra kost door aan de huurder via de huurlasten. Elke maand wordt een bijdrage betaald voor deze verzekering.
 - **De huurder** ziet af van alle verhaal, hoe dan ook ten opzichte van De Noorderkempen, die die zou kunnen laten gelden onder meer op grond van artikel 1721 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.
- Onderstaande zaken moet de huurder zelf laten verzekeren vanaf ontvangst van de sleutels:
 - De inboedel
 - Uitgevoerde verfraaiingswerken (bijvoorbeeld behang)
 - De aangebrachte meerwaarde: De Noorderkempen staat enkel in voor de originele of oorspronkelijke waarde van de woning en de woninginrichting (onder andere binnendeuren, vaste keukenmeubelen...) en dus niet voor de eventuele meerwaarde die de huurder zelf aangebracht heeft of overgenomen heeft van de vorige huurder (bijvoorbeeld aangebrachte sierschouw, andere vloerbedekking, duurdere keuken...).
 - De bijhorigheden die de huurder (of de vorige huurder) heeft opgericht (bijvoorbeeld bergplaats, duivenhok, tuinhuis...) → zie ook hieronder
 - De huurder en zijn verzekeraar zien af van alle verhaal tegenover De Noorderkempen voor schade of verlies van de inhoud en de verfraaiingswerken, behalve indien De Noorderkempen de schade opzettelijk veroorzaakt zou hebben.

5 AANPASSINGEN AAN DE WONINGEN

- De Noorderkempen staat niet toe dat er veranderingen uitgevoerd worden aan de gebouwen of aanhorigheden, tenzij de huurder een schriftelijke toelating heeft van De Noorderkempen. Bij het einde van de huurovereenkomst heeft De Noorderkempen de mogelijkheid om te vragen om de woning te herstellen in de oorspronkelijke staat of om deze veranderingen over te nemen zonder enige vergoeding.
- De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de gehuurde woning en aanhorigheden mits **voorafgaande en schriftelijke toelating** van De Noorderkempen. Deze veranderingen moeten steeds gebeuren volgens de richtlijnen voor bijkomende constructies (op te vragen bij De Noorderkempen of raadpleegbaar op de website van

De Noorderkempen). Een verandering kan aangevraagd worden via een aanvraagformulier (op te vragen bij De Noorderkempen of via de website).

- Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van De Noorderkempen mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats aan de buitenkant van de woning of van het appartementsgebouw.
 - Iedere schade aan het gebouw en/of aanhorigheden wordt bij vaststelling onmiddellijk hersteld door De Noorderkempen en verhaald op de huurder.
 - Het is bijgevolg absoluut verboden om doorboringen te maken door raamprofielen, om schotelantennes te bevestigen tegen gevels, dakgoten van (platte) daken of balustrades, om openingen te maken doorheen het dak of de gevel... Beschadigingen aan het gebouw worden als ernstig beschouwd omdat ze invloed kunnen hebben op het energiepeil en dus op de kwaliteit van de woning. De kosten met betrekking tot de te herstellen schade zullen steeds op de huurder verhaald worden.
 - De toestemming voor veranderingswerken kan mogelijk gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de huurovereenkomst en dit op kosten van de huurder.
 - Indien de huurder dit niet doet voor de afgesproken datum (einde huurovereenkomst, sleuteloverdracht), zal De Noorderkempen de woning in oorspronkelijke staat (laten) herstellen. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de vertrekkende huurder.
- Alle veranderingen die uitgevoerd zijn zonder de schriftelijke toelating van De Noorderkempen of die niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden terzake, moeten op vraag van De Noorderkempen in de **oorspronkelijke staat** hersteld worden. Dit kan gebeuren door de huurder zelf of door De Noorderkempen of een aangestelde derde. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de huurder. Er is in geen geval een terugbetaling van gemaakte kosten voor veranderingswerken.
- De Noorderkempen staat niet toe dat er één of meerdere **bijgebouwen** worden opgericht, tenzij de huurder een schriftelijke toelating heeft van De Noorderkempen.
 - Alle bijgebouwen die geplaatst worden zonder schriftelijke toelating van De Noorderkempen of die niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden terzake, moeten op vraag van De Noorderkempen verwijderd worden. Dit kan gebeuren door de huurder zelf, door De Noorderkempen of door een aangestelde derde. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de huurder. Er is in geen geval een terugbetaling van gemaakte kosten voor het bijgebouw.
 - Tenzij een bijgebouw (berghok, carport, serre, tuinhuis, veranda...) uitdrukkelijk vermeld en beschreven staat in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, behoort een bijgebouw als eigendom niet toe aan De Noorderkempen, maar aan de huurder van het hoofdgebouw die in dat geval uitdrukkelijk heeft verzocht om dit bijgebouw te laten staan, al dan niet tegen betaling. Alle onderhouds- en herstellingswerken aan dit bijgebouw zijn in dat geval steeds ten laste van de huurder en moeten als dusdanig ook opgenomen worden in de verplichte inboedelverzekering (zie ook '4 Brandverzekering met afstand van verhaal', pagina 4).
- Indien de huurder **aanplantingen** doet in de tuin (bomen, haag, andere aanplantingen...), is de huurder ook verantwoordelijk voor het onderhoud van deze aanplantingen.
 - De huurder zorgt er steeds voor dat deze aanplantingen geen overlast bezorgen aan burens of andere derden.

- Bij het einde van de huurovereenkomst herstelt de huurder de tuin in oorspronkelijke staat. Indien die dat niet doet voor de afgesproken datum (einde huurovereenkomst, sleuteloverdracht) zal De Noorderkempen de tuin in oorspronkelijke staat (laten) herstellen. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, vallen volledig ten laste van de vertrekkende huurder. Indien de volgende huurder akkoord is om aanplantingen over te nemen, wordt dit in onderling overleg schriftelijk ondertekend. Vanaf dan is de nieuwe huurder verantwoordelijk voor de aanplantingen.
- **Behang- en schilderwerken:**
 - Het is niet toegestaan om glasvezelbehang te gebruiken in de woningen van De Noorderkempen.
 - De Noorderkempen vraagt huurders uitdrukkelijk om goed af te plakken bij schilderwerken. Het is niet toegestaan om lichtschakelaars, raamprofielen, stopcontacten, trapleuningen, trappen... mee te schilderen. Enkel muren en plafonds mogen geschilderd worden, tenzij anders vermeld in de plaatsbeschrijving.
 - In de 23 appartementen te Vrijheid 102, Arendonk mogen de muren en het plafond niet behangen worden. Enkel schilderwerken worden toegestaan.

6 ROOKVERBOD

- Zoals in alle openbare gebouwen geldt in de **gemeenschappelijk delen** van de appartementen/ woongelegenheden een absoluut rookverbod (gangen, inkomhal, inpandige terrassen, lift, traphal...).
- De Noorderkempen vraagt om het roken **in de eigen woning** of het eigen appartement te beperken. Dit kan namelijk schade berokkenen aan de woning. Het herstellen van schade veroorzaakt door roken, valt volledig ten laste van de huurder.

7 AFSPRAKEN BIJ EINDE HUUROVEREENKOMST

Onderstaande afspraken gelden enkel voor huurovereenkomsten die afgesloten zijn na 1 januari 2019.

- Voor huurders die een keuken hebben met dampkap met koolstoffilter is het verplicht om een nieuwe koolstoffilter in de verpakking klaar te leggen bij het moment van de sleuteloverdracht. De nieuwe huurder plaatst de koolstoffilter in de dampkap, zodat die met een propere dampkap kan starten. De Noorderkempen raadt aan om jaarlijks de koolstoffilter te vervangen, om de optimale werking van de dampkap te garanderen.
- Bij het beëindigen van de huurovereenkomst is de huurder verplicht om de eventuele septische put te ledigen en de buizen te reinigen. Dit staat vermeld in de plaatsbeschrijving. De huurder toont dit bij de sleuteloverdracht aan door middel van een ruimingsattest van een erkende ontruimingsfirma.
- Indien bovenstaande punten niet uitgevoerd zijn bij de sleuteloverdracht, laat De Noorderkempen deze werken uitvoeren. De kosten hiervoor zijn ten laste van de vertrekkende huurder en zullen van de huurwaarborg gehouden worden.

Getekend voor ontvangst van 6 geparafeerde bladzijden, inclusief de ZieZo-brochure, het bijhorende EPC-verslag, de privacyverklaring en de toelichting bij de huurovereenkomst op 18 maart 2025.
