

HUISHOUDELIJK REGLEMENT APPARTEMENTENCOMPLEXEN WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Inleiding

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn een aanvulling op het bepaalde in de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder Woningstichting Woensdrecht en beogen onder meer een goed woonklimaat te bevorderen tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

Door overtreding van een bepaling van het huishoudelijk reglement gedraagt de huurder zich niet zoals van een goed huurder wordt verwacht; dergelijke overtredingen zijn als overlast of hinder aan te merken.

Algemeen

Artikel 1

1.1

Daar waar in de navolgende artikelen sprake is van "huurder" wordt bedoeld een huurder van een appartement alsmede de tot diens huishouding behorende persoon/personen alsmede een ieder die rechtsgeldig en in overeenstemming met de huurovereenkomst een appartement huurt c.q. in gebruik heeft van een huurder.

1.2

De huurders zijn er te allen tijde aan gehouden ervoor zorg te dragen dat dit huishoudelijk reglement wordt nageleefd.

1.3

Het is wenselijk dat de huurder een afwezigheid van langer dan één maand kenbaar maakt bij zijn/haar burens of verhuurder, teneinde in korte tijd te kunnen achterhalen waar hij/zij te bereiken is bij eventuele calamiteiten.

1.4

Als naar de mening van een huurder de regels niet of onvoldoende worden nageleefd in het gebouw of complex en huurder ondervindt daardoor overlast door een mede huurder, dan dient huurder hier zelf met de betreffende huurder over in gesprek te gaan. Heeft een gesprek niet het gewenste resultaat, dan kan de huurder de overlast schriftelijk melden bij de verhuurder.

Bestemming appartement

Artikel 2

Een appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is toestemming van de verhuurder vereist.

Bestemming berging

Artikel 3

Het is niet toegestaan:

- a. de berging te gebruiken als werkplaats of opslagplaats voor het uitoefenen van een bedrijf;
- b. vluchtige, brandgevaarlijke of agressieve stoffen in de berging op te slaan anders dan voor huishoudelijk gebruik.

Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4

4.1

De huurder is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede van het daarin plaatsen van voorwerpen, anders dan in de daarvoor bestemde ruimten. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd vrijgehouden te worden.

In de gemeenschappelijke ruimten is roken niet toegestaan. Iedere huurder, bewoner of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw. Dit artikel geldt eveneens voor personeel, leveranciers en bezoekers.

4.2

Ter voorkoming van ongewenste bezoekers dienen alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten te blijven. Bij gebruik van trappenhuis, entree- en lifthal, dient de huurder zich ervan te overtuigen deze goed en veilig achter te laten. Huurders zijn er met elkaar verantwoordelijk voor dat onbevoegden zich geen toegang tot het gebouw of complex kunnen verschaffen.

4.3

In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste post en dergelijke mogen niet in de trappenhuisen of hal worden gedeponneerd.

4.4

Het is voor onbevoegden verboden om de daken en technische ruimten te betreden. Alleen door de verhuurder aan te wijzen personen of instanties zijn bevoegd de bedoelde ruimten te betreden.

4.5

In de algemene ruimten mogen geen bouwkundige veranderingen worden aangebracht. Wijziging van de inrichting kan slechts geschieden in overleg en in ieder geval met toestemming van verhuurder. Veranderingen of aanpassingen mogen in ieder geval niet in strijd zijn met de wet of de veiligheid (vluchtweg) belemmeren.

4.6

Nooddeuren, vluchttrappen en vluchtwegen mogen niet worden geblokkeerd.

4.7

Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan de verhuurder te worden gemeld.

4.8

De gemeente draagt zorg voor de plaatsing van centrale vuilcontainers. Het huisvuil moet hierin worden gedeponereerd. Om stankoverlast te voorkomen dient dit in goed afgesloten plastic zakken te geschieden.

Bescherming woongenot

Artikel 5

5.1

Het is verboden muziek of andere geluiden te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel en dergelijke, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere huurders.

5.2

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten kinderen te laten spelen.

5.3

Het is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 07.00 uur, evenals op zon- en erkende feestdagen, werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie welke hoorbaar zijn voor de andere huurders (boren, hameren e.d.).

5.4

Het kloppen van kleden, lopers, dekens, kleding en dergelijke vanaf de balkons en vanuit de patio's en ramen is uitsluitend toegestaan op werkdagen tussen 07.00 uur en 19.00 uur.

5.5

Ter voorkoming van bevuiling van vensterruiten en gevels alsmede van overlast aan overige huurders mag geen voer aan vogels worden toegeworpen of verstrekt. Ook mag op de balkons geen voer voor vogels worden uitgestrooid.

5.6

Het houden van kleine huisdieren in de appartementen is toegestaan, mits dit geen overlast aan de mede huurders veroorzaakt. Het is niet toegestaan huisdieren in de bergingen of op de balkons te houden. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten altijd te zijn aangelijnd. Eventuele door huisdieren veroorzaakte verontreiniging (ontlasting, haren etc.) in de gemeenschappelijke ruimten of op privéterrein dient onmiddellijk door de betreffende huurder of diens bezoeker te worden verwijderd, aangebrachte schade wordt verhaald.

5.7

Het gebruik van hout, houtskool, of kolen gestookte barbecues en vuurkorven op balkons of in de gemeenschappelijke ruimten is ter bescherming van het woonplezier niet toegestaan.

5.8

Aanbrengen harde vloerbedekking.

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privégedeelten met de bestemming woonruimte of gelegen boven een privégedeelte met de bestemming woonruimte, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), wordt toegestaan indien kan worden aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $I_{co}=10\text{dB}$ of meer. Het is huurder derhalve verboden de vloeren niet te bedekken en bijvoorbeeld uitsluitend te schilderen.
- b. Indien een van de huurders van een privégedeelte het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privégedeelte niet juist is aangebracht, is deze huurder gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.
- c. De huurder van het appartement recht gevende op het gebruik van het aangrenzend privégedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. De verhuurder zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de huurder op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet.
Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de huurder van het appartement recht gevende op het gebruik van het privégedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde eisen in lid a.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde eisen, dan is de betreffende huurder gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de gestelde eisen voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende huurder gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

5.9

De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Buitenzijde gebouw

Artikel 6

6.1

Het is het verboden aan de buitenzijde van het gebouw uitstekende voorwerpen aan te brengen van welke aard dan ook.

6.2

Het is verboden, in verband met de veiligheid, om bloembakken aan de buitenzijde van het gebouw op te hangen.

6.3

Het is verboden aan de buitenzijde van het gebouw reclame van welke aard dan ook, voor zichzelf of derde(n) aan te brengen. Deze bepaling is niet van toepassing op affiches door middel waarvan propaganda wordt gemaakt voor enige aan een van overheidswege uitgeschreven verkiezing deelnemende partij, gedurende een periode van drie weken voorafgaande aan de vastgestelde datum van die verkiezing, alsmede op aankondigingen dat betreffende woning te koop of te huur is.

6.4

Gelet op de uitstraling van het complex is het voor anderen zichtbaar plaatsen of ophangen van wasrekjes en/of beddengoed en dergelijke aan de buitenzijden van het gebouw en in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan. Dit verbod geldt ook uitdrukkelijk voor (schotel)antennes.

6.5

Wanneer de huurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van buitenzonwering, dan mag dit uitsluitend geschieden met een constructie en kleurstelling die conform is aan wat de verhuurder daartoe heeft besloten.

Verbouwingen privégedeelten

Artikel 7

7.1

Bij verbouwing of aanpassing van een appartement dient de huurder zich vooraf bij verhuurder te melden en verhuurder ervan te overtuigen dat de voorgenomen werkzaamheden geen schade veroorzaken of zullen veroorzaken aan de gemeenschappelijke zaken van het gebouw en/of de technische installaties.

7.2

Eventuele schade aan de gemeenschappelijke zaken van het gebouw en/of de technische installaties zal worden verhaald op de huurder van het bedoelde appartement.

Storingen en gebreken

Artikel 8

8.1

Storingen aan gemeenschappelijke installaties of aan gemeenschappelijke gedeelten kunnen worden gemeld bij de Woningstichting Woensdrecht via telefoonnummer: 0164-613313 of e-mail info@wswoensdrecht.nl. Calamiteiten kunnen alle dagen in de week, 24 uur per dag telefonisch worden gemeld via telefoonnummer 0164-613313. Storingen aan individuele centrale verwarmingsketels kunnen rechtstreeks worden gemeld aan de door de verhuurder gecontracteerde installateur.

8.2

De huurders dienen het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de installaties, aan- en afvoerleidingen en dergelijke in hun appartement toe te staan.

8.3

De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk e.d. voor reiniging en/of onderhoud aan de gevels, kozijnen en de ruiten toe te staan.

8.4

De kosten van het verhelpen van storingen, die achteraf voor privérekening blijken te zijn, zullen aan de betreffende huurder, bewoner in rekening worden gebracht.

8.5

Incidenteel gebruik van de lift voor vervoer van goederen door verhuizers, installateurs en dergelijke is met inachtneming van de belastingsgrens toegestaan. Bij beschadiging van tot de liftinstallatie behorende onderdelen wordt de huurder die de opdracht heeft verstrekt of de schade heeft veroorzaakt, aansprakelijk gesteld.

Onvoorzien

Artikel 9

In alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de verhuurder.

Slotbepaling

Artikel 10

Dit huishoudelijk reglement treedt op 1 januari 2015 in werking zoals door verhuurder, na advies van de huurdersbelangenvereniging, is vastgesteld en goedgekeurd.

Aldus vastgesteld door verhuurder op 28 oktober 2014.

Woningstichting Woensdrecht,

C.A.M.J. Mol
directeur