

# ONTHAALBROCHURE APPARTEMENT

## Woord vooraf

Wij heten u van harte welkom bij de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak.

Als nieuwe huurder bieden wij u graag deze onthaalbrochure aan.

Hierin vindt u praktische informatie in verband met het appartement. Verder vindt u hierin ook een overzicht van de belangrijkste punten van het reglement van inwendige orde terug. Dit reglement maakt deel uit van het huurcontract en bevat de rechten en plichten tussen u als huurder en Eigen Dak. Het doel hiervan is de orde, rust en reinheid van de sociale huurwoningen te verzekeren, en dit in het belang van de bewoners. Beide partijen moeten zich aan deze regels houden. Daarnaast vindt u een woordje uitleg bij enkele belangrijke begrippen. Tot slot vindt u in de brochure een overzicht van onze verschillende diensten.

Wij hopen u op deze manier al een antwoord te geven op de meeste van uw vragen. Natuurlijk is het altijd mogelijk dat iets niet helemaal duidelijk is, twijfel in dat geval niet om contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groeten

SHM Eigen Dak



# TOELICHTING GEBOUW

## Gemeenschappelijke Delen

### Toegang tot het gebouw

Wij vragen om de algemene deur altijd te sluiten omwille van veiligheidsredenen. Uzelf kan de deur openen door gebruik te maken van uw sleutel. Uw bezoekers kan u binnenlaten via de parlofoon. Het is niet toegelaten onder de deuren een spie te plaatsen of de deurpompen te ontkoppelen.

### Gemeenschappelijke of individuele huisvuilberging

#### Gemeenschappelijke huisvuilberging

In bepaalde appartementsgebouwen is een gemeenschappelijke huisvuilberging voorzien. Daar kan u volle gele vuilniszakken en PMD-zakken (= blauwe zakken), papier en karton plaatsen tot het moment van de ophaalronde.

De GFT-container en glas worden gestockeerd in het appartement.

#### Individuele huisvuilberging

Als er geen gemeenschappelijke huisvuilberging is voorzien, moet u afvalzakken en papier en karton stockeren in uw individuele berging. Hier kan u ook de GFT-container en glas plaatsen.



Afval mag niet op de terrassen staan omwille van geurhinder en ongedierte (maden, muizen, mieren en kakkerlakken).

### Gemeenschappelijke fietsenberging

In de fietsenberging kan u de fietsen plaatsen die door u en uw gezinsleden worden gebruikt. Ook kinderwagens kan u hier plaatsen. Kapotte fietsen horen niet thuis in de fietsenberging.

### Brandveiligheid

Op verschillende plaatsen in het gebouw zijn brandblussers en noodverlichting aanwezig. Deze worden jaarlijks gecontroleerd in opdracht van Eigen Dak.

### Groenonderhoud

Het periodiek onderhoud van de grasperken en de beplanting wordt uitgevoerd door een firma aangesteld door Eigen Dak. De kosten worden doorgerekend via de huurlasten.

## Het appartement



Als u iets wenst te veranderen in het appartement, moet u dit altijd schriftelijk aanvragen. U mag geen veranderingen aanbrengen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigen Dak.



### Inrichting

Als behang mag u enkel papiersoorten gebruiken die op een normale wijze verwijderd kunnen worden zonder de bepleistering te beschadigen, dus géén glasvezelbehang of tasso. Gyproc wanden mogen niet behangen worden, maar moeten geverfd worden.

Als muurverf mag u uitsluitend lichte kleuren gebruiken. Bij twijfel neemt u best contact op met Eigen Dak.

Voor u begint te verven, verwijdert u de afdekplaatjes van de schakelaars en de stopcontacten zodat deze niet mee worden geverfd. Plinten, deurlijsten en raamkozijnen moeten om deze reden ook worden afgeplakt. Als het niet lukt om de afdekplaatjes te verwijderen, moet u deze ook afplakken met schilderstape.



De deuren en deuroplijstingen mogen geverfd worden met lichte tinten grijs, wit of beige. Gebruik hiervoor bij voorkeur een matte lakverf voor houttoepassing.

Gebruik voor alle verfwerken steeds een goede primer of grondverf. Dit is de basis voor een goede dekking en het verbetert de hechting.



## Vaatwasmachine

In bepaalde appartementen is het mogelijk een vaatwasmachine aan te sluiten in de keuken. De vaatwasmachine kan geplaatst worden door de kast weg te nemen uit de keuken waar de vloerplint onderbroken is. Het is de bedoeling dat u deze kast bewaart in uw berging. Als u later verhuist, moet deze kast door u teruggeplaatst worden.



## Aansluiting kookfornuis

Voor de aansluiting van uw kookfornuis in de keuken is er in de meeste gevallen de keuze tussen een elektriciteits- of aardgasaansluiting.

**Laat de aansluiting van uw fornuis uitvoeren door een erkend installateur.**



## Centrale verwarming en warm water

**Enkel van toepassing als het appartement over een gaswandketel beschikt.**

De aanvoertemperatuur van het CV-water en de warmwatertemperatuur zijn ingesteld door de installateur. Aan de instellingen van de ketel hoeft u dus niets te wijzigen. Wenst u toch de temperatuur van het sanitair warm water te wijzigen, raadpleeg dan de gebruiksaanwijzing die bij uw installatie wordt bewaard.

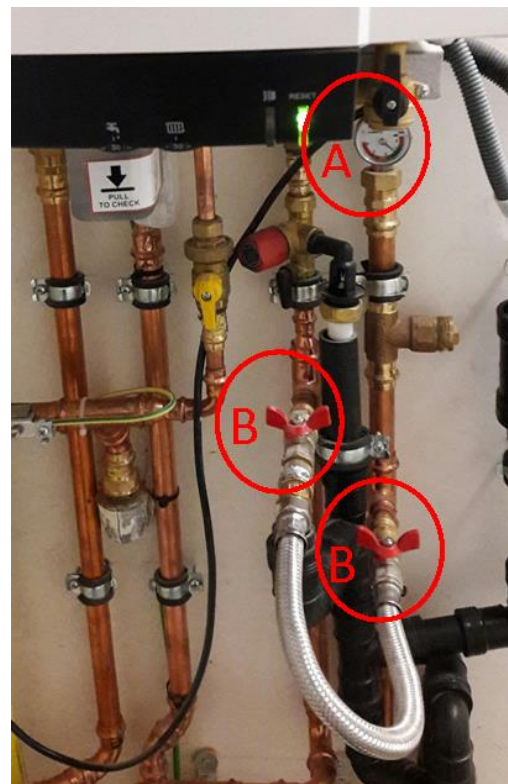
### Waterdruk CV-installatie controleren

Controleer enkele malen per jaar de vuldruk van de CV-installatie op de ketel. Voor een perfecte werking van de CV moet de vuldruk tussen 1,5 en 2,0 bar liggen. De druk vindt u terug op het metertje onder de gaswandketel (A).

Als de waterdruk lager is dan 0,8 bar, vul dan de CV-installatie bij tot de geadviseerde waterdruk van 1,5 tot 2 bar. Hiertoe dient u de twee rode vulkranen (B) onder de ketel te openen. Zodra de druk 1,5 à 2 bar is sluit u beide rode vulkranen. De kranen zijn gesloten als deze haaks op de toevoerleiding staan.

**Tip:** Blijf altijd bij de installatie terwijl u water bijvult en sluit de rode kranen tijdig. De druk kan snel oplopen.

Als u frequent water moet bijvullen (bv. maandelijks of sneller) verwittig dan Eigen Dak.

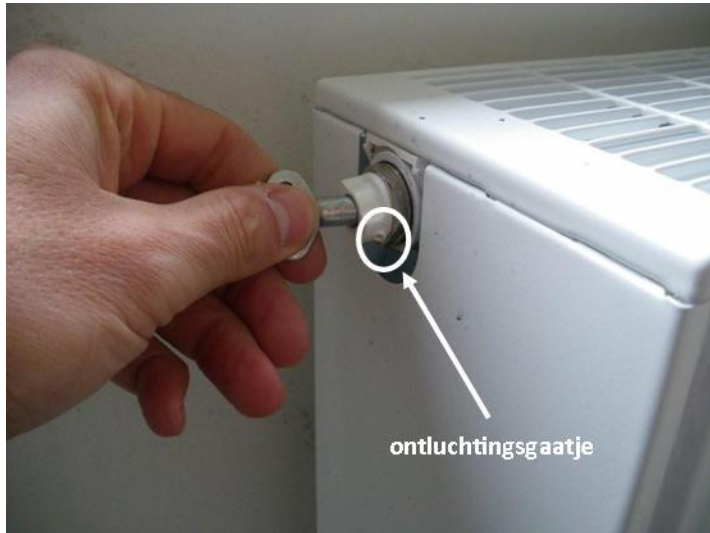


## Ontluchten van de radiatoren

Als de radiatoren lawaai maken of ze worden niet helemaal warm, is de kans groot dat er lucht in de radiator zit. Dan moet u de radiator ontluchten. Ontluchten is zeer belangrijk voor een goede werking van uw verwarming.

Ontluchten kan met een aantal eenvoudige stappen:

1. Zorg er voor dat het water niet circuleert. Dit kan het best door de CV in zomerstand te plaatsen via de kamerthermostaat.
2. Wacht tot wanneer de radiator is afgekoeld.
3. Draai de thermostatische kraan volledig open.
4. Draai de ontluchtungskraan zachtjes open met behulp van een speciale sleutel (zie figuur) tot wanneer u de lucht hoort ontsnappen.
5. Wacht tot alle lucht uit de radiator is ontsnapt en het water via het kleine ontluchtingsgaatje in de ontluchtungskraan begint te lopen. U houdt hierbij best een bakje onder het kraantje om het water op te vangen.
6. Draai de ontluchtungskraan onmiddellijk opnieuw dicht van zodra het water begint te lopen.
7. Zet de thermostaat opnieuw in de gewenste stand.
8. Controleer de vuldruk van uw installatie. De kans bestaat dat door het ontluchten de druk van uw CV- installatie onder 0,8 bar is gedaald en dat u water moet bijvullen. Zie punt 'Waterdruk CV- installatie controleren'.



## Rookmelder

In het appartement is een rookmelder aanwezig. Deze werkt op batterijen. Afhankelijk van het type toestel kunnen de batterijen al dan niet vervangen worden.

- Toestel met vervangbare batterijen: de levensduur van de batterijen bedraagt ongeveer 5 jaar. Wanneer de batterijen vervangen moeten worden, geeft de detector een signaal. Het vervangen van de batterijen is ten laste van de huurder.
- Toestel met niet-vervangbare batterijen: de levensduur van de batterijen bedraagt ongeveer 10 jaar. Wanneer de batterijen vervangen moeten worden, geeft de detector een signaal. In dit geval verwittigt u Eigen Dak. Eigen Dak plaatst een nieuwe rookmelder.

**Tip:** Controleer de werking van de brandmelder geregeld via de testknop (opgelet: de test maakt lawaai).



## Ventileren

Het is zeer belangrijk dat u uw appartement voldoende verlucht. We geven de belangrijkste redenen mee:

- U voorkomt condensvorming en schimmel;
- Het zorgt voor frisse lucht en voldoende zuurstof in uw woning of appartement. Dit is belangrijk voor uw gezondheid;

- Bij het koken, het wassen en het douchen komt er veel vocht vrij. Door goed te verluchten vermijdt u slechte geurtjes en gezondheidsproblemen. U voorkomt ook dat er vocht in de muren kruipt. Dit kan leiden tot schimmel;
- Verluchten zorgt er voor dat gevaarlijke stoffen naar buiten kunnen.

Enkele tips om goed te verluchten:

- Zet de ramen elke dag 10 minuten open. Kort en krachtig verluchten is beter dan de ramen de hele dag open te zetten. Zo bespaart u energie en warmte;
- Laat de deur van de slaapkamer 's nachts openstaan. Dit bevordert de luchtcirculatie;
- Maak gebruik van uw dampkap bij het koken;
- Zet het raam van de badkamer open na het baden of douchen. In deze ruimte is er veel vocht;
- Zet het raam open als u wasgoed binnen droogt.



## Ontstoppen

### Afvoeren

De grootste boosdoeners van verstoppingen van afvoeren zijn vet- en zeepresten en haren.

U kan uzelf al heel wat ellende besparen door:

- ✓ het vet in pannen en borden zoveel mogelijk met keukenrolpapier te verwijderen, alvorens deze af te wassen of in de vaatwasser te zetten;
- ✓ andere resten (haren, zeepresten, etc.) regelmatig uit het doucheputje of sifon te verwijderen;
- ✗ frituurvet of vette jus niet in de afvoer te gieten. Deze moeten naar het containerpark gebracht worden.
- ✗ geen etensresten door te spoelen in de afvoer van de gootsteen.

Daarnaast kan u de afvoeren regelmatig behandelen met baksoda (Natrium Bicarbonaat). Soda is ontvettend, geurbestrijdend en het maakt uitstekend schoon. Het is bovendien een natuurproduct waardoor het niet alleen milieuvriendelijk is, het tast ook uw apparatuur en leidingen niet aan.

Gebruik geen chemische ontstoppingsproducten! Deze zijn niet alleen slecht voor het milieu ze kunnen ook nare gevolgen hebben als ze in aanraking komen met de ogen of de huid.

Indien de verstopping op korte termijn terugkomt of niet opgelost geraakt, kan u best een ontstoppingsdienst of loodgieter contacteren. Bent u huurder van een appartement van Eigen Dak neem dan contact op met onze technische dienst.

### Tapgat

Bij bepaalde appartementen werd in de vloer van het terras een uitneembaar deel voorzien ter hoogte van het tapgat. Als dit bij u het geval is, is het aangewezen om 2x per jaar het tapgat te controleren en eventueel vuil te verwijderen om verstoppingen te voorkomen.



## WC

Gooi geen vochtige doekjes, WC rolletjes, maandverbanden en andere zaken in het toilet. Dit kan tot ernstige verstoppingen leiden.

# REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE



## Poetsbeurten

**Enkel van toepassing voor de appartementen in de Wegvoeringstraat, Acaciastraat en Victor Van Sandelaan, Nieuwstraat 28-32, Roosbroeklaan, Esdoornlaan, Den Binder (Lindenlaan), Boombosstraat, Bunderakker, Zandvleuge en Oud Dorp:**

De gemeenschappelijke delen (inkomhallen, trappen, lift, huisvuilberging, ondergrondse parking,...) worden gepoetst door een poetsfirma aangesteld door Eigen Dak.

### Andere appartementen

In de andere appartementsgebouwen gebeurt het onderhoud van de trappen door de huurders. Maak hierover goede afspraken met uw burens. Het is een kleine moeite om de trap naar en de gang op uw verdieping te poetsen als u uw appartement poetst. Vergeet de ramen en de trapleuning niet.

Heb respect voor diegenen die poetsen en hou de gemeenschappelijke delen proper!  
Dit kan door:

- Niets in de gangen te zetten;
- Voetmatten te verwijderen als de poetsfirma komt;
- Uitgelopen vuilniszakken en vuile voetafdrukken zelf op te kuisen;
- Papiertjes, blikjes, kauwgom, ... in de vuilbak te gooien en niet achter te laten;
- Niks op de muren van de gang en trappenhal te kleven.

De lift, gangen en de (ondergrondse) parking zijn geen speelplaats voor kinderen noch ontmoetingsruimtes of opbergruimtes.



## Onderhoud appartement

Iedere huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn appartement. Als u zelf niet kan instaan voor het onderhoud, kan u iemand in dienst nemen die dit voor u doet (bv. gezinshulp, de poetsdienst van het OCMW, ...).

Als wij vermoeden dat u het appartement niet onderhoudt kan Eigen Dak een controle uitvoeren. Tijdens deze controle bent u verplicht uw appartement ter beschikking te stellen. U wordt 8 dagen op voorhand verwittigd als wij een controle uitvoeren.



## Terras

Op het terras mogen een stoeltje, een tafeltje, een parasol en een bloemetje staan. **Vuilniszakken mogen niet op het terras staan** omdat dit zorgt voor ongedierte (maden, muizen, mieren en kakkerlakken) en de zakken beginnen snel te stinken bij warmer weer. Bovendien geeft het een onverzorgd en storend uitzicht voor de omgeving. Ook groot huisvuil en fietsen horen niet thuis op het terras.



## Gemeenschappelijke buitenruimte

De gemeenschappelijke groenzones mogen door alle bewoners gebruikt worden. Gelieve er wel voor te zorgen dat er geen afval wordt achtergelaten in de buitenruimte. Barbecueën is er niet toegelaten.



## Lawaai

Van 22 uur tot 8 uur moet het stil zijn in en rond het gebouw. U bent verantwoordelijk voor het lawaai van uw bezoekers; dit betekent dat zij ook de uren van stilte moeten respecteren. Ook buiten deze uren moet de rust van de burens en omwonenden gerespecteerd worden.

### Tips:

- Probeer deuren zachtjes te sluiten als u vertrekt of thuiskomt;
- Vraag ook aan bezoekers om hiermee rekening te houden;
- Draag pantoffels of schoenen met zachte zolen in het appartement;
- Bevestig viltjes onder de stoelpoten.



## Huisdieren

Het is enkel toegelaten een huisdier te houden in een gelijkvloers appartement met een individueel afgebakende tuin.

In de andere appartementen is het niet toegelaten huisdieren te houden! Ook bezoekers mogen geen huisdier meebrengen.



## Sleutels

Alle inkomdeuren van de appartementen, de kelderbergingen en de gemeenschappelijke deuren zijn voorzien van veiligheidssloten of een badge.

Bij aanvang van de huurovereenkomst ontvangt u de sleutels van het appartement. Daarnaast ontvangt u ook de sleutels van de gemeenschappelijke toegangsdeuren (meterlokalen, ...) en sleutels van de brievenbus.

Bij uittrede moeten alle sleutels en de eventuele badge terug ingeleverd worden. Als er sleutels ontbreken wordt het slot vervangen op kosten van de huurder.

**Eigen Dak houdt geen reservesleutels bij van de appartementen. Als u zich buitensluit en er een nieuw slot moet geplaatst worden, contacteert u zelf een slotenmaker. Een nieuwe sleutel van de gemeenschappelijke deuren kan besteld worden bij Eigen Dak. Wij raden u aan een sleutel aan een vertrouwd persoon te geven zodat deze u kan binnenlaten bij verlies van uw sleutel.**





## Ondergrondse parkeerplaats

**Enkel van toepassing voor de appartementen in de Wegvoeringstraat, Acaciastraat en Victor Van Sandelaan en Den Binder (Lindenlaan):**

U heeft de mogelijkheid om een staanplaats te huren in de ondergrondse parkeergarage. In de Wegvoeringstraat en in Den Binder heeft u een magnetische kaart of een badge nodig voor het openen van de garagepoort. Hiervoor wordt een waarborg betaald. Bij uittrede moet de kaart of badge terug ingeleverd worden.

**Als u een parkeerplaats wenst te huren moet u contact opnemen met het bureel van Eigen Dak. Bij misbruiken zal een administratieve boete aangerekend worden en de magnetische kaart of badge teruggevraagd of buiten dienst gesteld worden.**



## Schotelantenne

Een schotelantenne mag niet groter zijn dan 60 cm diameter en mag op geen enkele manier vast bevestigd worden aan het gebouw (muur, plafond, balustrade, ...). De schotelantenne mag enkel op een losse voet op het terras geplaatst worden.

**U mag enkel een schotelantenne plaatsen als u hiervoor een schriftelijke goedkeuring van Eigen Dak heeft gekregen.**



## Meldingsplicht

Als er iets verandert in de samenstelling van uw gezin of inkomen moet u dit binnen de maand aan Eigen Dak laten weten (bv. geboorte, nieuw gezinslid, scheiding, overlijden). Dit is belangrijk voor een eventuele verandering van de huurprijs. Wanneer u dit niet aangeeft en de maatschappij merkt later de verandering in de samenstelling van het gezin of inkomen, wordt de huurprijs met terugwerkende kracht aangepast of kan een boete worden aangerekend.

Komt er iemand bij u wonen (ook al is dit maar tijdelijk), vraag dan eerst aan Eigen Dak of dit kan.

Als huurder heeft u ook het recht om een verlaging van de huurprijs te vragen als u kan bewijzen dat u gedurende 3 opeenvolgende maanden 20% minder inkomsten hebt dan in het referentiejaar.



## Huisvuil

Het huisvuil moet gesorteerd worden op de volgende manier:

**RESTAFVAL:** U moet gele zakken van de gemeente gebruiken voor het restafval. Deze zijn verkrijgbaar bij de gemeentelijke diensten of in bepaalde grootwarenhuizen.

**PAPIER :** Biedt uw papier aan in een kartonnen doos. Dozen niet dichtkleven.

Neem reclamebladen onmiddellijk mee naar uw appartement en gooi deze in uw eigen papiermand. Wenst u geen reclame in de brievenbus te krijgen, dan kan u bij de gemeente een gratis sticker "Geen reclamedrukwerk a.u.b." krijgen.

**PMD** moet u sorteren in de blauwe zakken die u kan kopen bij de gemeentelijke diensten of in bepaalde grootwarenhuizen. In de blauwe PMD-zakken kunt u volgende zaken kwijt: plastic flessen, drankkartons, kroonkurken, flacons, blikken, spuitbussen van voeding en cosmetica.

**Volle gele en blauwe afvalzakken en papier kan u stockeren op de aangeduide plaats in de gemeenschappelijke huisvuilberging of in uw individuele berging.**

**KLEINE GROENCONTAINER:** kan besteld worden bij de intercommunale DDS (052 52 18 36). Een groencontainer is gekoppeld aan de woning of appartement en mag niet meegenomen worden bij een latere verhuis. Bij de ophaling moet de container voorzien zijn van een GFT-sticker. Deze stickers zijn verkrijgbaar bij de gemeentediensten of in bepaalde grootwarenhuizen.

**De groencontainer moet u stockeren in uw appartement of in uw individuele berging.**

Afval wordt om de 14 dagen opgehaald. U moet het afval zelf aan de openbare weg zetten voor de ophaalronde (zeker voor 7 uur buiten zetten of de avond voordien na 18 uur).

De juiste datum van de ophalingen vindt u op de afvalkalender of via de website [www.dds-verko.be](http://www.dds-verko.be). U kan ook de gratis applicatie 'Recycle' downloaden op uw smartphone of tablet. Meer info vindt u op: [www.ophaalkalender.be](http://www.ophaalkalender.be).

Als het afval niet wordt opgehaald (bv. bij slecht weer of staking) of niet wordt meegenomen (bv. verkeerde inhoud of te zwaar), neem dit dan terug binnen en zet dit bij de volgende ophaling buiten. Zorg ervoor dat de inhoud juist is, de zak niet te zwaar is of niet uitloopt, ... .

**Tip :** Let er op dat u juist sorteert. Op die manier blijven er minder blauwe zakken staan na de ophaalronde.

**GLAS** moet u stockeren in uw berging of appartement. Gelieve uw glas regelmatig naar de glascontainer te brengen.

**GROOT HUISVUIL:** (oude meubelen, huisraad, kledij, enz.... ) mag niet in of rond het gebouw, in de tuin of op of voor de inrit geplaatst worden. Dit moet u zelf weg brengen naar het containerpark.



### Ongedierte voorkomen

Vlees, vis, botjes en schelpen moeten in de gele restafvalzak. Dit soort afval is de favoriete plaats voor vliegen om hun eitjes te leggen waardoor er maden (kleine witte wormpjes) ontstaan. De kosten voor het verwijderen van lekkende vuilniszakken, rottende etensresten en bijhorende maden worden aangerekend aan de huurders.

Maden zijn nochtans eenvoudig te vermijden.

**Stop je keukenafval in een apart plastic zakje dat je goed dichtknoopt zodat de vliegen er niet door aangetrokken worden. Vervolgens stop je het zakje in de gele restafvalzak.** Zo vermijd je bovendien dat er vocht uit de afvalzak lekt, dat de zak gaat stinken en dat poezen nadien de zakken komen openkrabben.





## Sluikstort

Afval hoort in de vuilnisbak. Als u ziet dat personen sluijstorten, verwittig dan onmiddellijk de diensten van Eigen Dak of de politie en noteer de nummerplaat van de wagen van de sluijstorter.

Sluikstort in of rond het gebouw wordt weggehaald door Eigen Dak.

**Sluikstorters krijgen zonder voorafgaande verwittiging een administratieve boete.** Als we niet weten wie de dader is, worden de kosten voor het weghalen van het afval aangerekend aan alle bewoners.

Als u ziet dat iemand groot vuil in en rond het gebouw plaatst, vraag hem om dit weg te doen of verwittig de diensten van Eigen Dak.



## Lift

**Enkel van toepassing voor de appartementen in de Wegvoeringstraat, Acaciastraat en Victor Van Sandelaan, Olmenlaan, Den Binder (Lindenlaan), Boombosstraat, Bunderakker en Zandvleuge:**

Kinderen jonger dan 12 jaar mogen enkel onder begeleiding de lift gebruiken.

Wanneer de lift opzettelijk wordt geblokkeerd worden de kosten doorgerekend aan de verantwoordelijke.

**Het is verboden om groot meubilair te verhuizen via de lift. Dit geldt ook voor (brom)fietsen.**

Blokkeert de lift terwijl u in de lift zit, blijf dan kalm en druk de noodtoets in. De lift is via een vaste telefoonlijn verbonden met de onderhoudsfirma van de lift. In de meeste gevallen kan de onderhoudsfirma het probleem van op afstand oplossen. Is dit niet mogelijk dan sturen zij iemand ter plaatse.



## Herstellingen

Herstellingen kunnen doorgegeven worden aan Eigen Dak. Wij zorgen dan dat er een aannemer bij u langskomt.

Herstellingen ten laste van de huurder moet u zelf uitvoeren of laat u uitvoeren door een aannemer. De gebruikte materialen moeten degelijk zijn.

Als na herstelling door Eigen Dak blijkt dat de herstelling ten laste is van de huurder worden de herstellingskosten aan hem/haar doorgerekend. Vraag daarom vooraf voor welke herstellingen u verantwoordelijk bent of welke herstellingen ten laste van Eigen Dak zijn. Zo komt u achteraf niet voor verrassingen te staan.

Herstellingen ten laste van Eigen Dak die door uzelf worden uitgevoerd of bekostigd, worden nadien niet terugbetaald.

Als leidraad ontvangt u een overzicht bij uw huurovereenkomst. Hierin wordt duidelijk omschreven welke herstellingen voor rekening zijn van de huurder en de verhuurder.



**Als u iets wenst te veranderen in het appartement, moet u dit altijd schriftelijk aanvragen. U mag geen veranderingen aanbrengen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigen Dak.**



## Fietsen en bromfietsen

In de meeste appartementsgebouwen is een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien waarin u uw fiets of bromfiets kunt plaatsen. Er wordt 1 plaats per bewoner voorzien. Ook kinderwagens kan u hier plaatsen. Wij raden u aan uw (brom)fietsen steeds te beveiligen met een degelijk slot. Kapotte fietsen horen niet thuis in deze berging.

Het is niet toegelaten om op andere plaatsen op het terrein uw fiets of bromfiets te laten staan.

Het is niet toegelaten om fietsen of bromfietsen mee te nemen naar uw appartement. Dit geldt ook voor fietsen en bromfietsen van uw bezoek.



## Dringende technische interventies

Er is permanentie voorzien buiten de diensturen.

Bij dringende defecten kunt u via het algemeen nummer van Eigen Dak iemand van de maatschappij bereiken.

Alle niet-dringende zaken moeten tijdens de diensturen gemeld worden!

Wanneer de lift blokkeert kan u via de telefoon in de lift de firma die instaat voor het onderhoud van de liften verwittigen.



## Verwarming

Voor het tweemaaljaarlijks nazicht van de verwarmingsinstallatie werd door Eigen Dak een onderhoudscontract afgesloten met de firma Cofely Services. De huurder betaalt hiervoor maandelijks een vergoeding die verrekend is in de huurlasten.

Bij defecten of storingen kan u de onderhoudsfirma bereiken op het nummer 09 210 89 90. Op dit telefoonnummer kan u tijdens en buiten de kantooruren, in het weekend en op feestdagen terecht.

Om de werking van de verwarmingsinstallatie te garanderen, is het noodzakelijk deze tijdens de winter regelmatig te gebruiken.

## Veiligheid



Het is ten strengste verboden te **roken** in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Kosten voor valse brandmeldingen worden doorgerekend aan de verantwoordelijke voor het alarm.



Het is verboden om **gasflessen** in het gebouw te brengen. Het kookfornuis moet aangesloten worden op de bestaande aardgas- of elektriciteitsaansluiting. In de meeste gevallen zijn beide aanwezig in het appartement.

**De gangen moeten ten allen tijde volledig vrij** zijn. Tijdelijke stockage van persoonlijke zaken of huisvuil moet gebeuren in uw appartement.

**Sluit** altijd de **algemene toegangsdeuren** van het gebouw, de fietsen- of huisvuilberging enz. Op die manier krijgen ongewenste bezoekers geen kans om het gebouw te betreden.

Het is verboden te **barbecueën** op het balkon en in de gemeenschappelijke groenzones.

## Opgelet !

Volgende zaken zijn niet toegestaan:

- Uithangborden, affiches of reclamepanelen plaatsen;
- Folie op de ramen kleven. Ook gordijnen mogen niet tegen de ramen hangen. Dit kan zorgen voor temperatuurschommelingen met glasbreuk tot gevolg. De herstellingskosten zijn in dit geval ten laste van de huurder;
- Doeken, zeilen, rieten matten, ... aan balkons hangen voor afscherming. Er mag ook geen wasgoed over de balustrade hangen;
- Schotelantennes, waslijnen, ... aan het appartement bevestigen;
- De buitenkant van het appartement verven.

Wanneer er **ongedierte** opgemerkt wordt, gelieve dringend Eigen Dak te verwittigen zodat een gespecialiseerde firma het gebouw kan komen behandelen. Van deze behandeling wordt u tijdig verwittigd. U bent dan verplicht uw appartement ter beschikking te stellen. Deze kosten zijn altijd ten laste van de huurder.



## DE HUURPRIJS

### Berekening

Voor de berekening van de huurprijs houden we rekening met het inkomen van **de huurders en alle meerderjarige gezinsleden**. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen we niet mee.

Daarnaast kijken naar wat u verdiende in het jaar waarop uw meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als u en uw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar de huidige inkomsten.

Jaarlijks wordt de huurprijs aangepast. Uw nieuwe huurprijs voor het volgende jaar ontvangt u telkens in de loop van de maand december.

### Betaling

De huur moet betaald worden voor de 10<sup>de</sup> van de maand.

De betaling kan op 2 manieren gebeuren:

- Via overschrijving met gestructureerde mededeling (+++000/0000/00000+++): u ontvangt hiervoor overschrijvingsformulieren van Eigen Dak.
- Via domiciliëring:  
voor de opmaak van een domiciliëringsopdracht moet u langskomen op ons kantoor.  
De huur wordt slechts 1x per maand opgevraagd via domiciliëring. Dit gebeurt rond de 5<sup>de</sup> van de maand.

### Huurachterstal

Als de huur niet op tijd wordt betaald, volgt Eigen Dak volgend stappenplan:

- In de lopende maand wordt de huurder opgebeld met de vraag om de huur alsnog te betalen voor het einde van de maand.
- Als de huur niet wordt betaald, wordt bij het begin van de volgende maand een eerste aanmaningsbrief verstuurd om de huurachterstal te betalen binnen de 14 dagen.
- Als na deze periode de achterstal niet wordt betaald, wordt een aangetekende aanmaningsbrief verstuurd om de huurachterstal te betalen binnen de 14 dagen.
- Als na deze periode de achterstal niet wordt betaald, vragen wij het OCMW om met de huurder contact op te nemen om samen naar een oplossing te zoeken.
- Als er ook nu geen oplossing komt, wordt de huurder opgeroepen voor het vredegericht.
- De huurder heeft de mogelijkheid om in elke stap van deze procedure een afbetalingsplan af te sluiten.

**Als u betalingsproblemen heeft, neem dan onmiddellijk contact op met de sociale dienst. Wij trachten dan samen met u te zoeken naar een oplossing.**

Van zodra een dossier wordt doorgestuurd naar de advocaat wordt er geen afbetalingsplan meer toegestaan. De procedure wordt pas stopgezet als de volledige schuld betaald is. Een ontbinding van de huurovereenkomst door de vrederechter is definitief.



## DE HUURLASTEN

### Berekening

Huurlasten zijn kosten ten laste van de huurder die door Eigen Dak worden voorgesloten bv. : gedeelte afstand van verhaal van de premie brandverzekering gebouw (zie verder), elektriciteit algemene delen, onderhoud groenzones, poetsdienst, onderhoud centrale verwarming, onderhoud liften, enz.

### Betaling

Elke maand betaalt u samen met de maandelijkse huurprijs een voorschot op de huurlasten. De huurlasten worden jaarlijks afgerekend (meestal in de periode november-december). U ontvangt dan een overzicht van de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Als er teveel betaald werd, wordt het saldo terug gestort op uw bankrekening. Als de kosten hoger zijn dan de ontvangen voorschotten wordt u verzocht een bijbetaling te doen.



## NUTSVOORZIENINGEN (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV,...)

Na de plaatsbeschrijving bezorgt Eigen Dak de overnameformulieren van gas en elektriciteit aan Electrabel. U moet zelf ook nog contact opnemen met uw energieleverancier om aan te geven dat u verhuist.

De overnamedocumenten van water worden overgemaakt aan Farys. Hiervoor hoeft u verder niets te doen.

**Tip:** Via de website [www.vreg.be](http://www.vreg.be) of het gratis telefoonnummer 1700 kan u nagaan welke energieleverancier voor u het voordeligst is.

U staat zelf in voor de overdracht van telefoon-, kabel- en/of internetaansluiting.

In geval van een **eerste** bewoning moet u zelf contact opnemen met Telenet of Belgacom om de aansluiting te voorzien. De aansluitkosten zijn ten laste van de huurder. Als u geen gebruik wil maken van Telenet of Belgacom hoeft u uiteraard geen stappen te ondernemen.



## BRANDVERZEKERING

U moet een brandverzekering afsluiten voor de inboedel van uw appartement. Hiervoor neemt u contact op met uw verzekeringsmakelaar.

Het gebouw is verzekerd door Eigen Dak. In deze verzekering werd de clausule 'afstand van verhaal' opgenomen. Dit betekent dat u als huurder de schade aan het gebouw waarvoor u verantwoordelijk bent niet zelf moet betalen. De kost van deze verzekering wordt verrekend in de huurlasten.

Als er kwaadwilligheid in het spel is kan de verzekeringsmaatschappij beslissen om de schade op de verantwoordelijke te verhalen.



## TIJDELIJK HUURCONTRACT

Vanaf 1 maart 2017 krijgen nieuwe huurders een huurcontract van 9 jaar, telkens verlengbaar met 3 jaar. Na 9 jaar en telkens na 3 jaar gaat Eigen Dak na of u nog aan alle voorwaarden voldoet. Zo mag uw inkomen niet te hoog zijn en mag uw woning niet te groot zijn. Als u niet aan deze voorwaarden voldoet, kan uw huurovereenkomst worden stopgezet.



## ONDERBEZETTE WONING

U mag niet te groot wonen. U mag maar één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Voorbeelden:

- Bent u alleen? Dan mag u maximaal twee slaapkamers hebben.
- Bent u een koppel? Dan mag u maximaal drie slaapkamers hebben.

Maar, heeft u twee of meer slaapkamers extra? Dan woont u te groot of 'onderbezet'. Eigen Dak zal u vragen om te verhuizen naar een andere, kleinere woning of appartement. Deze woning of dit appartement ligt altijd maximaal 5 kilometer verder en u betaalt maximaal evenveel of minder dan nu.

U krijgt twee keer zo'n aanbod. Als u twee keer weigert zegt Eigen Dak de huurovereenkomst op.



## EIGENDOMSVOORWAARDE

Het is niet toegelaten dat de huurder en zijn echtgenoot/partner een woning of een bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. De huurder en zijn echtgenoot/partner mag ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. De huurder en zijn echtgenoot/partner mag ook niet het vruchtgebruik hebben, zelfs niet een paar procent. Ook als hij een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoet hij niet.

Als u een eigendom en bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom verwerft of het volledig vruchtgebruik hiervan verwerft, moet u Eigen Dak hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen zodat wij kunnen nagaan of u nog aan deze eigendomsvoorwaarde voldoet.

Ook als de huurder of zijn echtgenoot/partner een woning of bouwgrond heeft ingebracht in een vennootschap voldoet hij niet aan de eigendomsvoorwaarde.





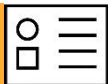
## TAALKENNISVEREISTE

De taalkennisvereiste houdt in dat nieuwe huurders één jaar nadat zij huurder zijn geworden verplicht een basisniveau Nederlands moeten hebben. Een basisniveau Nederlands is het niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Heeft u het verplichte basisniveau Nederlands nog niet? Dan kan u gratis Nederlands leren. Dit zijn de contactgegevens van organisaties die u kunnen helpen. Zij informeren u over Nederlands leren en helpen u om een school of cursus te vinden.

- het agentschap Integratie en Inburgering  
afdeling Wetteren, Sociaal Huis, Scheldedreef 52 in 9230 Wetteren  
een afspraak kan u maken op het nummer 09 321 86 00
- het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Antwerpen vzw
- het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Gent vzw
- Huis van het Nederlands Brussel vzw

Het is belangrijk dat u Nederlands leert. Als u het basisniveau Nederlands niet hebt na één jaar sociaal huren, kan de toezichthouder u een geldboete opleggen tussen de 25 en 5.000 euro.



## CONTACTGEGEVENS

**Gew.Venn. Eigen Dak**  
**Felix Beernaertsplein 55/01**  
**9230 Wetteren**

09 365 43 10  
[info@eigendak.be](mailto:info@eigendak.be)  
[www.eigendak.be](http://www.eigendak.be)

---

### Directie

**Franky Van Poucke**

[franky.vanpoucke@eigendak.be](mailto:franky.vanpoucke@eigendak.be)

De directeur is verantwoordelijk voor de administratieve organisatie en de uitvoering van het beleid

---

**Voorzitter Raad van Bestuur**  
**Myriam Verhoeven**

---

### Huurderszaken

**Monica Braeckman – adjunct directeur**

09 365 43 10, druk 4  
[monica.braeckman@eigendak.be](mailto:monica.braeckman@eigendak.be)

Voor vragen i.v.m.:

- de huurprijs
- het huurcontract
- de huurwaarborg
- betalingen
- aanmaken/wijzigen domiciliëring
- gerechtelijke dossiers

---

### Technische dienst

**Iris De Bock – hoofd technische dienst**

09 365 43 10  
[iris.debock@eigendak.be](mailto:iris.debock@eigendak.be)

Hier kan je terecht voor vragen over:

- nieuwbouw- en renovatieprojecten

**Filip De Vuyst - technisch-administratief medewerker**

09 365 43 10  
[filip.devuyst@eigendak.be](mailto:filip.devuyst@eigendak.be)

Hier kan je terecht voor vragen over:

- plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek
- vragen in verband met aanpassingen aan het appartement

**Valerie Blancquaert – administratief medewerker**

09 365 43 10, druk 3 of 6  
[herstellingen@eigendak.be](mailto:herstellingen@eigendak.be)

Hier kan je terecht voor:

- herstellingen
-

**Kandidatenadministratie - Sociale dienst**  
**Nele De Coster – maatschappelijk werker**

09 365 43 10, druk 1 of 2  
[nele.decoster@eigendak.be](mailto:nele.decoster@eigendak.be)

Hier kan je terecht voor:

- inschrijven kandidaten
- domiciliecontrole
- aanpakken van samenlevingsaspecten en samenlevingsproblemen
- preventieve begeleiding om achterstallen te vermijden
- opvolging van betaling van achterstallige huurgelden
- klachtenbehandeling
- vragen in verband met het sorteren van huisvuil

---

**Boekhouding**  
**Ann De Meyer**

09 365 43 10, druk 5  
[ann.de.meyer@eigendak.be](mailto:ann.de.meyer@eigendak.be)

Hier kan je terecht voor:

- algemene boekhouding
- onroerende voorheffing
- huurwaarborgen
- afrekening huurlasten
- afrekeningsfactuur vertrekkende huurders

---

**Klusjesdienst**  
**Gunther Verhulst**  
**Hans Van Caelenbergh**

- voeren herstellingen en kleine renovatiewerken uit
- verzorgen de wekelijkse onderhoudsronde in grotere appartementsgebouwen

---

**Openingsuren loketten:**

Maandag, woensdag en vrijdag van 9u00 tot 11u30  
Dinsdag van 15u30 tot 18u00

**Telefonische bereikbaarheid:**

Van 8u tot 12u30 en van 13u tot 17u (dinsdag tot 18u30)  
Vrijdag van 8u tot 12u30