|  |
| --- |
| **VERSLAG HUURDERSADVIESRAAD****2e bijeenkomst 2016****11 april** |

AANWEZIGHEID

**Aanwezig:** Adyns Monique, Desmet Freddy, Rassalle Annick, Van Gelder Wilfried, Verhaegen Hortense, Reyngaert Laurette, Abu Hussein Khalil, Vandevoorde Lucien, Bello Bozena, Debruyne Jacky, Six Donald, Huyghe Ludo, Deswarte Nicole, Debruyne Maria, Degraeve Gilbert.

**Verontschuldigd**: De Clerck Erna

AGENDA:

Thema 2016 – discussie Reglement van Inwendige Orde

Advies 2015 – antwoord Raad van bestuur

Dag uitstap 3 mei

VERLOOP

1. **André Xavier en Dorothea Jacques**

Door ziekte kan André Xavier niet langer deelnemen aan de bijeenkomsten van de huurdersadviesraad. Hij laat weten dat hij dit erg spijtig vindt.

Omwille van andere tijdrovende zaken ziet Dorothea Jacques zich verplicht om haar ontslag te geven bij de huurdersadviesraad. Zij gaf aan dat ze het ook niet nuttig vindt om lid te blijven, als ze zich er niet 100% voor kan inzetten.

1. **Aanzet thema 2016**

Op de laatste bijeenkomst werd beslist om dit jaar een advies te geven rond het Reglement van Inwendige Orde. Dit zijn bepalingen waaraan huurders zich moeten houden. Het Reglement van Inwendige Orde wordt telkens ondertekend als bijvoegsel bij het huurcontract.

Uit de vorige bijeenkomst hadden we al een aantal besluiten genomen die we zullen meenemen voor het advies:

* Kleine zaken rond gedragingen zouden niet opgenomen moeten worden in een Reglement van Inwendige Orde. Zo bijvoorbeeld zou hett uitkloppen van een tapijt op een terras niet verboden moeten worden. Algemeen geldt dat je rekening moet houden met je buren. Hierin dienen bewoners zelf goede afspraken te maken.
* Het artikel rond de duiven is achterhaald.
* Voor appartementsbewoners moet een specifieke regelgeving komen.
* Gans het artikel rond herstellingen zou herzien moeten worden.

Om een goede vergelijkende basis te hebben wordt het huidige Reglement van Inwendige Orde vergeleken met de regels van andere bouwmaatschappijen, nl. De Intervilvoordse Maatschappij, Woonhaven Antwerpen, Ijzer en Zee en de Oostendse Haard. Over 9 zaken proberen we tot een besluit te komen door stemmingsrondes:

1. Bewoning

De grote meerderheid van de aanwezigen is van mening dat het artikel van de Intervilvoordse Maatschappij de beste formulering is:

*Alleen de gezinsleden (vermeld in de huurovereenkomst) mogen de woning bewonen. De toelating tot bijwoning van een persoon moet door de huurder schriftelijk aangevraagd worden. De toelating tot bijwoning en eventuele huurprijsverhoging wordt schriftelijk aan de huurder overgemaakt. Eventuele weigering tot bijwoning wordt ook meegedeeld.*

Opmerking :

LAT-relaties moeten kunnen.

De Mandel zou meer controles moeten uitoefenen zonder voorafgaand het huisbezoek aan te kondigen.

1. Afsluitingen

De meningen rond de houten afsluitingen zijn eerder verdeeld. Sommigen geven aan dat de houten afsluitingen moeten kunnen, maar dit over een maximale lengte van 4m, zoals de huidig geldende regel van De Mandel. Anderen zijn voorstander van afsluitingen rondom de ganse tuin om zo meer privacy te creëren.

Dit thema wordt verder onderzocht in een bevraging.

1. Huisdieren

De overgrote meerderheid vindt de regelgeving van De Mandel oké, mits toevoeging van zin uit het reglement van de Antwerpse maatschappij.

*Het is de huurder uitdrukkelijk verboden om meer dan één huisdier te houden (met uitzondering voor vissen en schildpadjes). Het houden van een huisdier wordt daarenboven slechts gedoogd voor zover er zich geen klachten voordoen over de aanwezigheid van het dier. Grotere honden moeten tevens in een hondenhok worden gehuisvest: zij mogen ’s nachts of bij afwezigheid van de huurder niet vrij rondlopen in de woning. Voor de bewoners van appartementen en studio’s is het formeel verboden huisdieren te houden.* *Zorgt het dier voor overlast (lawaai, geur, gevaarlijk gedrag, vuil), dan mag Woonhaven Antwerpen u vragen het dier weg te doen.*

1. Vuilnis

De Mandel heeft dit onderwerp niet opgenomen in het reglement. Dit kan wel een toegevoegde waarde betekenen. De meningen waren wat verdeeld, maar de grootste groep koos voor de formulering van De Oostendse haard:

*Je moet het huisvuil regelmatig aan de huisvuilomhaling meegeven. Je mag geen huisafval en ander afval in de garage, de achterbouw, de gemene delen of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door de Oostendse Haard gebeuren en dit op jouw kosten.*

*Het huisvuil wordt wekelijks opgehaald. De dag van ophaling en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. De afvalkalender geven we als bijlage mee. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad of gemeente waar je woont. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de ophaling aan de voorgevel zetten.*

1. Schotelantennes

De grote meerderheid van de aanwezigen is van mening dat het artikel van Woonhaven Antwerpen het best is.

*U heeft het recht op vrije nieuwsgaring en informatie. Maar daarbij waakt Woonhaven Antwerpen erover dat dit recht niet ten koste gaat van de veiligheid. Slecht plaatsen van schotelantennes is zeer gevaarlijk. De plaatsing kan ook schade veroorzaken aan het gebouw. Bovendien geeft dit een slordige indruk aan uw woning. Daarom geven we hieronder een overzicht van wat mag en wat niet mag.*

*OPGELET!*

* *Woonhaven Antwerpen kan naar de rechtbank stappen als u schotelantennes foutief plaatst, als ze het gebouw beschadigen of onveilig zijn. Alle kosten zijn dan voor u.*
* *Bij nieuwbouw of bij grondige renovaties plaatst Woonhaven Antwerpen gemeenschappelijke schotelantennes, als het mogelijk is.*

*Voorwaarden voor het plaatsen van een schotelantenne… (lange uitgebreide tekst – samengevat in tekening)*

**

*Als er geen terras of balustrade is, dan bekijkt Woonhaven Antwerpen om de schotelantenne op het dak te plaatsen – hiervoor moeten huurders vooraf schriftelijke toestemming vragen.*

1. Garages, ondergrondse parkeerplaatsen en carports

De grote meerderheid van de aanwezigen is van mening dat het artikel van Woonhaven Antwerpen het duidelijkst is.

*Zet uw auto, motor, bromfiets of fiets in de garage. Garages zijn geen woonplaatsen, slaapplaatsen, werkplaatsen of opslagplaatsen.*

*Zet alleen wagens met een geldige nummerplaat in de garage.*

*Autowrakken zijn niet toegestaan. Deze worden eventueel verwijderd na een uitspraak van de rechter.*

*Plaats geen ontvlambare producen in de garage.*

*De brandslang dient voor de veiligheid, niet om uw wagen mee te wassen.*

*Alleen huurders mogen de door hen gehuurde garage of parkeerplaats gebruiken.*

*Het is verboden garages door te verhuren.*

1. Samenleving

De grote meerderheid van de aanwezigen is van mening dat het artikel van Woonhaven Antwerpen het duidelijkst is.

*We vragen dat onze huurders respectvol met elkaar omgaan. Iedere huurder heeft het recht om rustig te wonen. Tussen 22u en 6u moet u de avond- en nachtrust respecteren.*

*We vragen u ook om op te letten met storende geluiden, vb. naaldhakken, luide muziek of hard toeslaan van deuren.*

*Geef geen grote feesten in uw appartement. Het is daar niet geschikt voor en u zal ook uw buren hiermee storen. (vb. trouw, geboorte, doop van een kind,…)*

*Het is verboden te roken in alle gemeenschappelijke delen.*

*Kinderen onder de 12 jaar mogen de lift niet nemen zonder begeleiding van een volwassene.*

1. Tuin

De meningen hierover zijn erg verdeeld. Uiteindelijk koos een kleine meerderheid voor de regelgeving van Woonhaven Antwerpen.

*Onderhoud uw tuin zodat er geen hinder ontstaat. Het gras moet kort zijn en u moet het onkruid verwijderen. U moet regelmatig bomen, hagen en planten snoeien en het groenafval verwijderen of composteren. De tuin is geen werkplaats of opslagruimte.*

*U mag geen hoge bomen planten. Haagplanten en struiken mogen maximaal 2 meter hoog worden. U moet dus regelmatig snoeien. U bent zelf verantwoordelijk om kapvergunningen aan te vragen. Voor het snoeien van hoogstammige bomen contacteert u best de technische dienst. U vervangt afgestorven haagplanten. Siervijvers of ingegraven zwembaden zijn niet toegestaan.*

1. Roken

De Mandel heeft geen item opgenomen rond het verbod op roken in de gemeenschappelijke delen. Dit zou sowieso een item moeten zijn in het reglement van inwendige orde.

Via een bevraging wil de huurdersadviesraad nog meer te weten komen over het standpunt van de huurders.

1. **Antwoord advies**

In de raad van bestuur van 22 februari stelden Erna, Annick, Monique en Bozena het advies voor. De raad van bestuur kwam vervolgens tot een standpuntbepaling op de volgende bijeenkomst van 22 maart. Het antwoord op het advies wordt tijdens de bijeenkomst overlopen.

1. **Daguitstap 3 mei**

Erna en Hortense geven extra uitleg over de planning van de studiedag op 3 mei. Het is de bedoeling om de sociale wijken in Oostende te bezoeken. Enkele bewoners en opbouwwerkers van Samenlevingsopbouw zullen de huurdersadviesraad een ganse dag begeleiden.

We vertrekken met de trein in Roeselare, met mogelijkheid om op te stappen in Lichtervelde en Torhout. De geïnteresseerden worden verder gebriefd via mail.

Meer inlichtingen volgen ook nog op de Algemene Vergadering van 26 april.