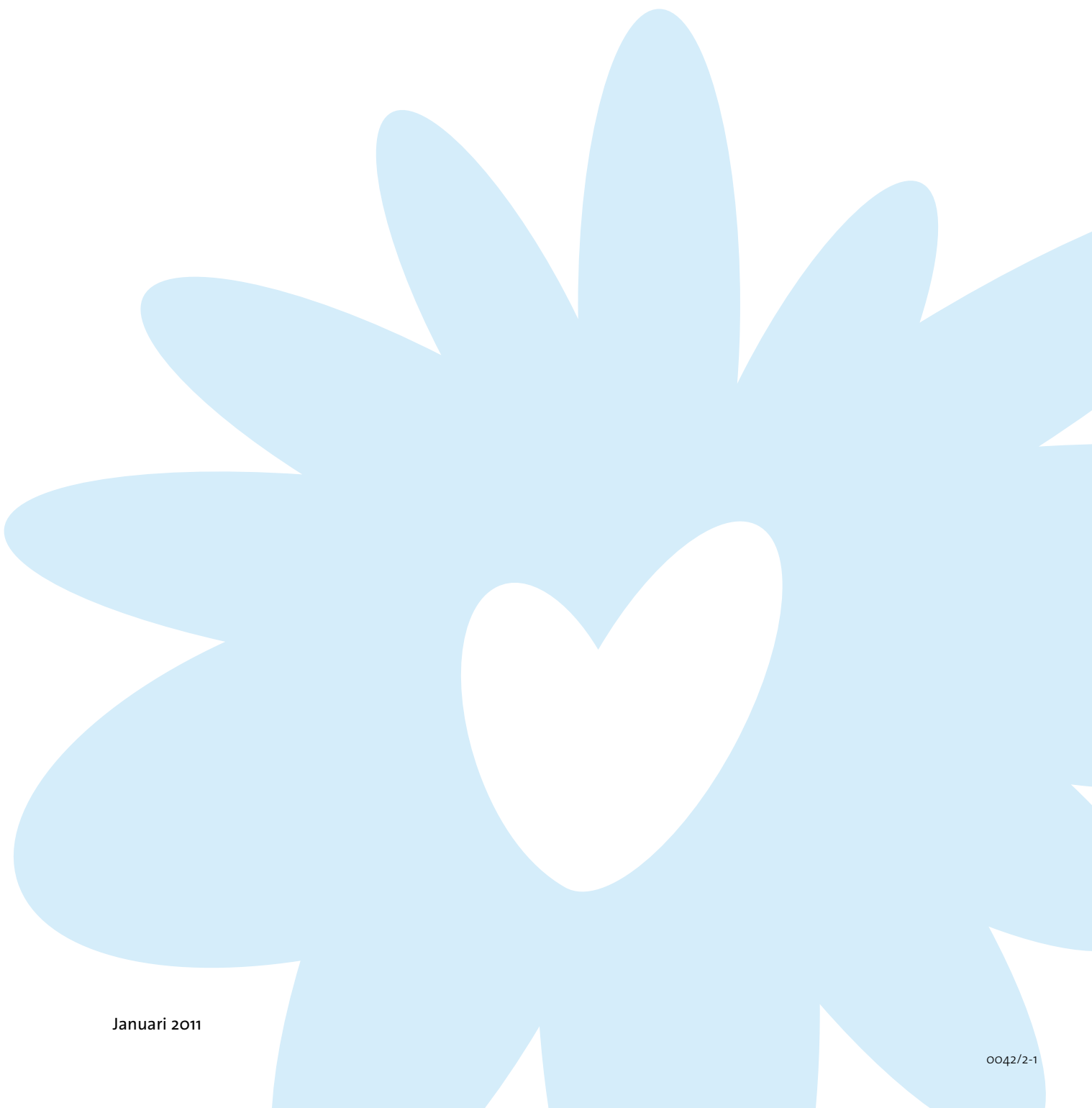




Bewonersreglement voor woningen in Wageningen en Ede







1 Algemeen	
1.1 Voor wie is het bewonersreglement bedoeld?	4
1.2 Hoe is het bewonersreglement opgebouwd?	4
1.3 Wat is de status van het bewonersreglement	4
1.4 Wat gebeurt er als je de regels niet nakomt?	4
1.5 Verantwoordelijkheid	4
1.6 Gegevensuitwisseling	4
2 Regels voortvloeiende uit het Bouwbesluit en de geldende Bouwverordening van de gemeente Wageningen en Ede	
2.1 Houd de vluchtwegen vrij	5
2.2 De inrichting	5
2.3 Brand- en rampeninstructie	6
3 Nadere regels over de bewoning	
3.1 Rustig genot van het gehuurde	7
3.2 Onderhoudsstaat complex	7
3.3 Storingsdienst	7
3.4 Gooien van voorwerpen	7
3.5 Extra (afdelings)sleutels	7
3.6 Glasschade	7
3.7 Vandalisme	7
3.8 Afvalscheiding en -aanbieding	7
3.9 Opleveringsnormen	7



1 Algemeen

1.1 Voor wie is het bewonersreglement bedoeld?

Huur je in één van de complexen van Idealis een woning of ben je onderhuurder, dan gelden de regels zoals deze in dit reglement zijn beschreven, ook voor jou. Onderdeel van de (onder-)huurovereenkomst die je hebt getekend, zijn de huurvoorwaarden. Verder in de tekst worden deze de huurvoorwaarden genoemd.

Het bewonersreglement is een bijlage bij deze huurvoorwaarden.

1.2 Hoe is het bewonersreglement opgebouwd?

Het reglement is opgebouwd uit twee onderdelen: regels uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening Wageningen of indien van toepassing Ede en regels zoals genoemd in de huurvoorwaarden. De regels uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening zijn door Burgemeester & Wethouders van Wageningen of indien van toepassing Ede afgegeven en dwingend opgelegd aan Idealis. De regels die voortkomen uit de huurvoorwaarden hebben vooral betrekking op de bewoning.

1.3 Wat is de status van het bewonersreglement?

Het bewonersreglement maakt deel uit van de huurvoorwaarden. De regels zijn daarom bindend.

1.4 Wat gebeurt er als je de regels niet nakomt?

Als je de regels uit de huurvoorwaarden en/of het bewonersreglement, overtreedt, dan kan Idealis sancties treffen.

Deze sancties kunnen bestaan uit:

- Het opleggen van een boete. Idealis bepaalt op basis van de overtreding en de hoogte van een eventuele schade, het bedrag van de boete. Zie hiervoor ook artikel 6:91 BW.
- Het opleggen van een dwangsom, te vorderen bij de rechter.
- Het beëindigen van de huurovereenkomst (via de rechter) en het ontruimen van het gehuurde.

Heb je een klacht over Idealis, probeer dit dan eerst met de betreffende medewerker op te lossen. Is dit niet naar tevredenheid, dan wordt je verzocht je klacht schriftelijk te richten aan Idealis. Mocht je niet tevreden zijn over de manier waarop je klacht behandeld is, dan kun je je vervolgens wenden tot de geschillenadviescommissie.

1.5 Verantwoordelijkheid

Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het gehuurde en de overige ruimten, zoals deze in de huurvoorwaarden zijn beschreven. Je wordt geacht indien van toepassing de plaats en het gebruik van de aanwezige (brand)blus apparaten inclusief instructies te kennen. Ook moet je op de hoogte zijn van de vluchtwegen en ben je bekend met de regels uit dit reglement. In de huurvoorwaarden staat dat je als huurder geen overlast mag veroorzaken. Als huurder ben je ook verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van personen, die zich met jouw goedvinden, in het gehuurde en overige ruimten bevinden. Bij overtreding van de onder punt 2 genoemde regels liggen de consequenties en de aansprakelijkheid bij de huurder.

1.6 Gegevensuitwisseling

Idealis verstrekt in het kader van dienstverlening aan haar huurders en in het kader van een verantwoord beheer de volgende gegevens.

- Uw naam en adres kunnen worden vermeld op vitrinelijsten in de hal van uw complex. Op deze manier kunnen uw bezoekers zien waar u woont. Als u niet wilt dat uw naam op deze lijst voorkomt kunt u contact opnemen met Idealis.
- Het kan voorkomen dat bij een verhuizing een nieuwe huurder contact met u wil opnemen om de woning te mogen bezichtigen of om met u te overleggen over de overname van goederen. Om dit voor u en de nieuwe huurder mogelijk te maken kan het zijn dat uw telefoonnummer of e-mailadres, zoals bij ons bekend, aan de nieuwe huurder wordt doorgegeven. Indien u dit niet wilt kunt u dit aan ons doorgeven.
- In geval van een calamiteit kan het zijn dat Idealis uw naam en adres doorgeeft aan hulpdiensten.

Idealis dient een verantwoord beheer te voeren. Indien een bewoner overlast ervaart kan hij dit melden bij Idealis. Idealis zal de situatie onderzoeken en naar een oplossing streven. In dit kader zal met allen die betrokken zijn de situatie worden gesproken. Dit gebeurt ook in geval een persoon huisvestingsproblemen ondervindt. Door de ondertekening van uw huurovereenkomst gaat u akkoord met de voormelde gegevensverstrekkingen.



Als huurder moet je toezien op onderstaande punten en ben je hier verantwoordelijk voor.

2.1 *Houd de vluchtwegen vrij!*

2.1.1 Houd de verkeersruimten, en vooral de vluchtwegen (zoals omschreven in de huurvoorwaarden), de deur- en nooduitgangen en andere vluchtroutes, vrij van obstakels. Sla ook geen goederen op onder de trappen en in de trappenhuizen. Idealis zal regelmatig toezicht houden op het vrijhouden van de vluchtwegen. Als het nodig is, zal Idealis de goederen (laten) verwijderen op kosten van de huurder.

Woon je in Wageningen, hou dan ook rekening met onderstaande regels:

2.1.2 De brandvertragende deuren en luiken moeten gesloten zijn en mogen niet belemmerd worden.

2.1.3 Communicatiemiddelen, (telefoons, belinstallaties, brandmelders etc.) en de kleine blusmiddelen (slanghaspels en draagbare blustoestellen) moeten zichtbaar en bereikbaar zijn.

2.1.4 In vluchtwegen en in ruimten waarin meer dan 25 personen op hetzelfde tijdstip kunnen verblijven, mogen aanwezige stoffen, materialen en voorwerpen niet gemakkelijk ontvlambaar zijn of bij verbranding veel rook of giftige danwel verstikkende gassen ontwikkelen.

2.1.5 Voor stoffering, meubilering en versiering in vluchtwegen en in ruimten waarin meer dan 25 personen op hetzelfde tijdstip kunnen verblijven, geldt dat:

- De uitgang bereikbaar moet blijven.
- Het gebruik van een vluchtweg of de beweging van een deur of luik niet belemmerd mag worden.
- Opschriften, aanduidingen, communicatiemiddelen of kleine blusmiddelen zichtbaar en bereikbaar moeten blijven.

2.2 *De inrichting*

2.2.1 Als huurder mag je alleen elektrische en gasapparaten gebruiken die in goede staat verkeren. Je neemt als huurder hier de verantwoording voor.

2.2.2 Alleen goedgekeurde en in goede staat verkerende elektrische snoeren, contactdozen en stekkers mogen worden gebruikt.

2.2.3 Het is verboden om vluchtige en brandbare vloeistoffen, gemakkelijk ontvlambare of ontplofingsgevaarlijke vaste stoffen, en brandbare of brandbevorderende gassen in bezit te hebben, tenzij hiervoor een vergunning is afgegeven.

2.2.4 Het is de huurder en de gasten verboden om:

- Kleding of andere spullen te wassen in vluchtige, brandbare vloeistoffen, zoals wasbenzine en/of spiritus.
- Met vloeibaar gas gevoede toestellen of gereedschappen te gebruiken.
- Afval te (doen) verbranden, zoals brieven en oud papier.

2.2.5 Als woning mag je, onder verwijzing naar punt 2.2.3, maximaal één liter vluchtige brandbare vloeistof in bezit hebben.

2.2.6 Vloer- en trapbedekking in vluchtwegen en in ruimten, waarin meer dan 25 personen tegelijkertijd kunnen verblijven, moet zodanig zijn aangebracht dat zij niet kunnen verschuiven, omkrullen of oprollen en mogen in geen enkel opzicht gevaar voor uitglijden, struikelen of vallen kunnen veroorzaken. Dit artikel geldt alleen voor de complexen in Wageningen.

2.2.7 Je bent als huurder verantwoordelijk voor het verzamelen van afval, oud papier etc. op de daarvoor bestemde plaatsen (zie ook 3.9).

2.2.8 Als huurder ben je verplicht er aan mee te werken dat de inhoud van asbakken, gloeiende of brandbare stoffen alleen worden gedeponereerd in onbrandbare vaten met deksel.

2.2.9 Wees voorzichtig met het gebruik van kaarsen, waxinelichtjes etc. Zet deze in stabiele, niet gemakkelijk ontvlambare standaards en plaats ze niet in de omgeving van gordijnen en andere brandbare zaken. Wees ook voorzichtig met het frituren, roken e.d.

In de praktijk zijn dit de meest voorkomende oorzaken van brand!

2.3 Brand- en rampeninstructie

Algemeen

- 2.3.1 De brandweer mag niet worden belemmerd bij het oprijden of het opstellen van de voertuigen of andere hulpmiddelen, die zij nodig hebben voor het bestrijden van brand. Hiervoor moet het terrein rondom het gebouw vrij zijn van obstakels. Hieronder vallen de beplanting, de parkeerplaatsen, de laad- en losplaatsen en de plaatsen waar goederen en afval worden opgeslagen of gedeponeerd. Daarnaast moet de brandweer van de brandkranen en de overige bluswaterwinvoorzieningen onbelemmerd gebruik kunnen maken.
- 2.3.2 Blijf kalm, paniek is erger dan brand.
- 2.3.3 Maak bij brand nooit gebruik van de liften.
- 2.3.4 Gebruik nooit water bij elektriciteit- en vloeistofbranden.

Procedure

- 2.3.5 Bel bij brand of andere calamiteiten onmiddellijk het alarmnummer 112 en alarmeer de overige bewoners.
- 2.3.6 Probeer een beginnende brand te blussen met de blusapparatuur (indien aanwezig).
- 2.3.7 Sluit de deuren en ramen. Sluit het gas af.
- 2.3.8 Controleer de woning op achtergebleven bewoners.
- 2.3.9 Houd je hoofd bij rookontwikkeling zo dicht mogelijk bij de vloer en verlaat het gebouw zo snel mogelijk.
- 2.3.10 Volg de aangegeven vluchtwegen.
- 2.3.11 Woon je in Wageningen: waarschuw de beheerder alsmede het kantoor van Idealis, telefoonnummer (0317) 42 61 61. Bel ook de storingsdienst (0317) 41 36 43. Woon je in Ede: waarschuw de beheerder via het kantoor van Idealis, telefoonnummer (0317) 42 61 61. Bel ook de storingsdienst van Woonstede (0318) 69 58 88.
- 2.3.12 Informeer, nadat je het complex hebt verlaten, zo spoedig mogelijk de brandweercommandant of de politie over de toestand.
- 2.3.13 Houd appèl, ofwel verzamel buiten het complex ten behoeve van controle op het aantal aanwezige personen door brandweer.
- 2.3.14 Bij vlam in de pan:
 - gebruik geen water om te blussen.
 - bescherm het gezicht en de ogen met een arm tegen de vlammen en spattende olie of vet.
 - dek de brandende pan af met een passende deksel.
 - dek het zodanig af dat de vlam wordt afgedrukt.
 - sluit de gaskraan.
 - verplaats de pan niet.
 - laat de deksel op de pan totdat hij voldoende is afgekoeld.



3 Nadere regels over de bewoning

3.1 *Rustig genot van het gehuurde*

In de huurvoorwaarden staat dat de verhuurster huurder het rustig genot van het gehuurde zal verschaffen. Dit betekent voor jou dat je geen overlast (in welke vorm dan ook) mag bezorgen aan je medebewoners.

3.2 *Onderhoudsstaat complex*

Wij verrichten regelmatig inspecties voor het op peil houden van de onderhoudsstaat. Wil je beschadigingen, storingen en defecten direct melden bij de beheerder Idealis heeft een gedragscode voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Deze gedragscode vind je op onze website.

3.3 *Storingsdienst*

Als je woont in Wageningen, wie kun je dan bellen bij dringende storingen? Tijdens werkdagen van maandag t/m vrijdag tussen 7.30 en 16.00 uur kun je contact opnemen met de beheerder. Kun je deze niet bereiken, bel dan het storingsdienstnummer: (0317) 41 36 43. Spreek je naam, adres en telefoonnummer duidelijk in. Bel buiten werkdagen (0317) 41 36 43. Je wordt dan teruggebeld door iemand van het storingsdienstbedrijf. Woon je in Ede, dan kun je dag en nacht het storingsdienstnummer van Woonstede bellen: (0318) 695 888.

3.4 *Gooien van voorwerpen*

Het is verboden om voorwerpen, van welke aard dan ook, vanuit het gebouw te gooien. Door de grote snelheid worden dit gevaarlijke projectielen, die iemand ernstig kunnen verwonden. Dit geldt ook voor water. Mochten we toch constateren dat iemand zich niet aan deze regels houdt, dan zullen wij onmiddellijk sancties treffen tegen de dader(s). Zie punt 1.4 van dit reglement.

3.5 *Extra sleutels*

Woon je in Wageningen en wil je een extra sleutel, dan kun je deze kopen bij de beheerder tegen de op dat tijdstip geldende prijs. Bij inlevering wordt de prijs van dat moment terugbetaald.

3.6 *Glasschade*

Idealis is verzekerd tegen het risico van glasschade. De premie komt voor rekening van de huurders. Glasschade die door een huurder of zijn bezoek wordt veroorzaakt, wordt op de betreffende huurder verhaald. Voorkom glasschade zo veel mogelijk! Op de premie van de glasverzekering en de brandverzekering, is namelijk een bonus/malusregeling van toepassing. "Goed gedrag" wordt dus beloond!

3.7 *Vandalisme*

Bij opzettelijke vernielingen, beschadigingen etc. worden de kosten altijd op de dader(s) verhaald. Wij zullen daarnaast in deze gevallen sancties treffen, zoals genoemd onder punt 1.4. van dit reglement.

3.8 *Afvalscheiding en -aanbieding*

Houd ten aanzien van de scheiding van afval en papier en het aanbieden hiervan de regelgeving van de gemeente Wageningen of Ede in acht. Biedt klein chemisch afval (waaronder ook lege verblikken etc) aan met behulp van de rode box bij de gifbus/chemokar of de gemeentelijke afvaldepots. De locaties van de van de gifbus/chemokar en de afvaldepots kun je vinden op de afvalkalender. Deponeer geen chemisch klein afval in het normale huisafval. Neem je eigen verantwoordelijkheid hiervoor. Ook hier kunnen wij sancties opleggen bij overtreding.

3.9 *Opleveringsnormen*

Hieronder wordt voor de belangrijkste onderdelen een indruk gegeven welke opleveringsnormen Idealis hanteert bij het verlaten van een woonruimte. We verwachten dat je je woonruimte in een acceptabele staat achterlaat, door aan deze normen te voldoen. Bij twijfel is het raadzaam altijd even de beheerder om advies te vragen, dit kan discussies of nare gevolgen achteraf voorkomen.

Algemeen

Voor alle genoemde onderdelen geldt dat deze, zover van toepassing, schoon zijn. Wij vinden iets schoon als een en ander rookaanslag vrij, vrij van stickers / folie, lijmresten vrij, zeepresten en kalkaanslagvrij is. Daar waar van toepassing is schilderwerk door bewoners uitgevoerd vlak, dekkend, met de juiste producten per ondergrond en vakkundig uitgevoerd.

Centrale verwarming

De radiator, radiatorkraan en leidingwerk zitten vast, lekken niet, zijn heel en werken naar behoren.

Elektrische, antenne- en internetaansluiting

Het installatiemateriaal zit vast, is heel, werkt naar behoren en is niet geschilderd.

Glas

Het glas is vrij van scheuren en niet geschilderd.

Hang- en sluitwerk

Deurkrukken, raamboompjes, uitzetijzers, scharnieren, sloten en tochtvoorzieningen zijn heel, werken naar behoren en zijn niet geschilderd. Verder zijn sleutels van eventuele binnen deuren of kasten in de woonruimte aanwezig.

Keuken(blok) en wandtegels

Het keukenblok en wandtegels zijn heel en de keukenkastjes zijn ook aan de binnenzijde schoon. Legplanken en eventuele bestekbak zijn aanwezig. De onderdelen zoals kranen, laden, deurtjes werken naar behoren, zitten vast, zijn ontkalkt, waterleidingen en afvoeren lekken niet en de genoemde onderdelen zijn niet geschilderd.

Kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen van hout

Deze zijn schoon, vrij van stickers, plakresten, spijkers, schroeven en andere obstakels achter gelaten. Zijn deze onderdelen egaal dekkend geschilderd dan is dit met lakverf van goede kwaliteit, lichte kleuren en vakkundig gebeurd. Kozijnen, ramen en deuren van kunststof (kunststof toplaag) of aluminium zijn niet geschilderd. Aan de gangzijde zit boven de deur het juiste kamernummer zichtbaar gemonteerd.

Onderhoudsboekje

In dit boekje vind je informatie over de onderhoudsverplichtingen van huurder en Idealis en maakt deel uit van de Huurvoorwaarden. Huurder en verhuurder hebben volgens de wetgeving beiden verplichtingen als het gaat om onderhoud van woonruimten.

Plafond

Het plafond is vrij van obstakels en spinrag en is in 1 structuur en egaal in een lichte tint met latex geschilderd.

Sanitaire onderdelen, tegelwerk, spiegel en planchet

De onderdelen zijn ontkalkt, scheurvrij en niet geschilderd. Kranen, stortbakken, wc bril, wc pot, douchekop, doucheslang, spiegel en planchet, ventilatierooster zitten vast, zijn ontkalkt en werken naar behoren. Tevens is de spiegel niet verweerd.

Vloer(afwerking)

Zelf aangebrachte vloerbedekking en eventuele lijmresten zijn verwijderd. Vloerafwerking van Idealis is vlak, stofvrij en schoon. De vloerafwerking kan afhankelijk van het complex of situatie een cementdekvloer, een plaatmateriaal, een oude, door Idealis aangebrachte vinyl of viltvloerbedekking of een combinatie zijn van het een en ander. De vloerafwerking moet vlak en bezemschoon worden achter gelaten

Wanden

De afwerking is vrij van obstakels zoals spijkers, schroeven, posters, stickers enz. zijn verwijderd. Muurverven op oliebasis zijn niet toegestaan en zijn verwijderd.

N.B. De wandafwerking herstellen dan wel vervangen en sauzen is voor rekening van de huurder.

Wanneer je een gemeubileerde woonruimte bewoont, is het volgende van toepassing:

Woonruimte inventaris

Wanneer Idealis de woonruimte heeft voorzien van inventaris, moet dit vrij zijn van grote beschadigingen, daar waar van toepassing zitten de onderdelen vast, werken naar behoren en zijn niet geschilderd. Het meubilair is vrij van stickers en lijmresten. Wanneer van toepassing, moeten de volgende onderdelen op de kamer achterblijven: bed, matras, bureau, stoel, kledingkast, gordijnen en lamp. Het linnenpakket kan worden meegenomen: dekbed, dekbedovertrek, kussen, kussenhoes, en matrasovertrek.