

Huisreglement IBK

Inhoudsopgave

I.	Algemene regels	2
1.	Artikel 1. Omgeving en groene ruimten rond het gebouw	2
1.1.	Gebruik van de groene ruimten en de omgeving rond de gebouwen	2
1.2.	Groen bij Privétuinen en/of Terrassen	2
2.	Artikel 2 – Gemeenschappelijke delen	2
2.1.	Gemeenschappelijk delen	2
2.2.	Paviljoen	2
3.	Artikel 3 – Nabuurschap	2
3.1.	Rust.....	2
3.2.	Huisdieren	2
4.	Artikel 4 – De Woning.....	3
4.1.	Gebruik en bewoning van het goed	3
4.2.	Wijzingen in en aan de woning	3
4.3.	Onderhoud van de woning.....	3
4.4.	Rookmelders.....	3
4.5.	Toewijzing van een woning	3
4.6.	Onderverhuur	3
4.7.	Woonkost in functie van aandelen.....	3
4.8.	ESCO – Energy Services Company	4
4.9.	Verrekening van kosten – algemene principes	4

IBK is een coöperatieve vennootschap. Iedereen is welkom om te participeren in IBK, als bewoner en/of als investeerder. Van de bewoner en medecoöperant vragen we dit huisreglement grondig door te nemen. Het straalt immers het gedachtengoed van IBK uit.

I. Algemene regels

1. Artikel 1. Omgeving en groene ruimten rond het gebouw

1.1. Gebruik van de groene ruimten en de omgeving rond de gebouwen

Onder de groene ruimten valt alle perceel gebonden groen in de gemene delen; zoals de gedeelde tuin, groengevel, groendaken, wadi, bomen hagen, ...

IBK vraagt om met respect hiermee om te springen. Deze gebieden dragen bij tot het groenblauwe netwerk van Vlaanderen waar IBK haar steentje toe bijdraagt.

Voor een aanpassing is de toestemming van IBK nodig, bv. het verwijderen van een boom of haag, aanpassing aan de gazon, ...

Het onderhoud gebeurt door IBK, dit wordt verwerkt in de maandelijkse kosten . Gebruik overigens geen pesticiden of andere schadelijke producten in de tuin.

1.2. Groen bij Privétuinen en/of Terrassen

De bewoners met een eigen privétuin of terras onderhouden dit zelf,

Het gebruik van pesticiden of schadelijke stoffen wordt hier niet toegestaan.

2. Artikel 2 – Gemeenschappelijke delen

2.1. Gemeenschappelijk delen

De gemeenschappelijke delen zijn de lokalen en inrichtingen ontworpen en gebouwd zodat deze door alle bewoners van het gebouw gebruikt kunnen worden. Hieronder vallen (niet-limiterende lijst): de ingangen, hallen, kelder, liften, trappen, overlopen, gemeenschappelijke tuin, paviljoen, ...

De gemeenschappelijke delen moeten vrij en ordelijk blijven.

Ingrijpende veranderingen bij deze gemeenschappelijke delen dienen altijd te gebeuren in overleg met IBK.

2.2. Paviljoen

Het paviljoen geldt als een gemeenschappelijk goed. Dit biedt de mogelijkheid aan de bewoner om bezoek in grote ruimte te ontvangen. De afspraken omtrent gebruik,

reservering, toegankelijkheid, ... zullen worden vastgelegd tijdens de bewonersvergadering per bouwgroep.

3. Artikel 3 – Nabuurschap

3.1. Rust

IBK moedigt sociale contacten tussen de verschillende bewoners aan. Toch moet ook de rust van iedere bewoner gegarandeerd kunnen blijven.

3.2. Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Exotische dieren zijn niet toegelaten. Wanneer het houden van een huisdier geur- en geluidshinder doet ontstaan, dan kan de Algemene Vergadering beslissen

dat het betrokken huisdier niet langer toegelaten wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit de residentie dient te verwijderen.

4. Artikel 4 – De Woning

4.1. Gebruik en bewoning van het goed

De wooneenheden worden als privéwoning gebruikt met mogelijks functies complementair aan bewoning. Elke andere bestemming (hoofdzetel, handelsruimten, kantoren, handwerk, ...) is niet toegelaten, behoudens een akkoord van IBK.

4.2. Wijzingen in en aan de woning

De bewoner mag geen verbouwingen in het woning uitvoeren zonder de voorafgaandelijke toestemming van IBK.

De bewoner mag het uitzicht en de uitwendige stijl van het gebouw niet wijzigen.

4.3. Onderhoud van de woning

Een investeerder bij IBK vertegenwoordigt deels ook IBK. In wezen draagt elke investeerder bij aan het welzijn van de coöperatie. Door de woning te onderhouden volgens 'het goede huisvader-principe' laat u de waarde van het goed stijgen, voor u en voor de anderen coöperanten.

4.4. Rookmelders

Elke woning is uitgerust met één of meerder rookmelders in overeenstemming met reglementering. De rookmelders worden door IBK vervangen in functie van hun levensduur of eventueel defect.

De bewoner dient IBK op de hoogte te houden van onregelmatigheden van het toestel. (De meeste storingen worden gemeld door het toestel via een geluidssignaal)

4.5. Toewijzing van een woning

Iedereen die minstens 1 aandeel bezit van IBK verkrijgt woonrecht in een woning van IBK. De bewoner kan van dit woonrecht gebruik maken indien er een woning beschikbaar is. Een woning wordt toegewezen aan de investeerder die het hoogste bod uitbrengt. Bij een gelijk bod tussen meerdere kandidaat-bewoners wordt de woning toegewezen aan de investeerder met grootste aandelenbezit in IBK.

Elk aandeel dat de bewoner bezit geeft recht op maandelijkse woonkorting. Dit wordt verder besproken bij paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

4.6. Onderverhuur

De bewoner mag zijn woonrecht niet overdragen en niet onderverhuren. Dit geldt ook voor berging, parkeerplaatsen en kelders op naam van de bewoner.

4.7. Woonkost in functie van aandelen

De bewoner wordt maandelijks op de hoogte gebracht van de woonkosten en andere maandelijks bedragen.

De bewoner is verplicht dit samengesteld bedrag voor de 10^{de} van de maand over te maken aan IBK via het opgegeven rekeningnummer.

Een aandeel van IBK kan aangekocht worden voor een bedrag van € 250.

Elk aandeel dat de bewoner bezit geeft recht op een woonkorting, nl **3 %** van de waarde van het aandeel op **jaarbasis**.

Een fictieve woonkost van € 900 per maand (incl. de aankoop van één aandeel dat het huurrecht verleend) kan worden gereduceerd tot een lager bedrag. Immers elk aandeel geeft 3 % korting op jaarbasis.

De woonkost zal minimaal 10% van vooropgestelde woonkost bedragen. Tabel 1 geeft meer duidelijkheid.

Aantal aandelen van IBK	Geïnvesteed bedrag in IBK (€)	Vermindering op jaarbasis (€)	Vermindering op maandelijkse basis (€)	Maandelijkse woonkost <i>fictief</i> (€)
1	250	reeds verwerkt	reeds verwerkt	900
2	500	15	1,25	898,75
3	750	22,5	1,875	898,13
4	1000	30	2,5	897,5
	0	0	0	900
100	25000	750	62,5	837,5
1000	250000	7500	625	275
	0	0	0	900
1295	323750	9712,5	809,375	90,63
1296	324000	9720	810	90
1297	324250	9727,5	810,625	89,37 90

Tabel 1: Woonkost in functie van aandelen

4.8. ESCO – Energy Services Company

Een ESCO of *Energy Services Company* biedt energiediensten aan. De energiedienst omvat hier de warmte, elektriciteit en water van de woning. De energiefactuur wordt opgemaakt door IBK als ESCO

IBK voorziet energie tegen het laagste tarief op de markt; volgens het ‘Colruyt principe’. Dit wordt contractueel vastgelegd tussen bewoner en de ESCO.

4.9. Verrekening van kosten – algemene principes

- A. De energiekosten worden gefactureerd door de ESCO, zie 4.8
De kosten voor telecom worden gefactureerd door de telecomprovider (bv. Proximus, Telenet, ...) aan de bewoner.
- B. De kosten op vlak van groenonderhoud (gedeelde tuin, groengevel, wadi, ...) worden verrekend bij de woonkosten.