

INTERN HUURREGLEMENT Deel 2 : Voor de huurders

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Bodukam vzw, Imeldalaan 7, 2820 Bonheiden.

Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 24/02/2014.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van bestuur. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst. Met uitzondering van de eerste goedkeuring in 2008, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

In dit deel van het intern huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor de huurders van het SVK, zijnde:

8. De (onder)huurder.
9. De huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde
10. Het einde van de huurovereenkomst
11. Communicatie met het SVK

Het eerste deel van het intern huurreglement bevat meer informatie voor de kandidaat-huurders. Huurders en anderen kunnen deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgen op het SVK-secretariaat. De huurders krijgen deel 2 van het intern huurreglement bij de ondertekening van het contract.

Opgelet:

We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, (B.S. 7/12/2007)). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

HOOFDSTUK 8: DE HUURDER OF ONDERHUURDER

8.0. Algemeen

We onderscheiden verschillende vormen van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met de zelfde plichten.

Deze categorieën zijn ook van toepassing op oude huurcontracten. Daarom verwacht het SVK dat je elke gezinsuitbreiding of verandering binnen de maand meedeelt aan het SVK. Nieuwe huurders moeten immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde (zie 8.2.)

8.1. De referentiehurder

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zullen alle meerderjarigen die de woning gaan betrekken gevraagd worden de huurovereenkomst te ondertekenen. Dit maakt dat elk van deze 'huurders' dezelfde rechten én plichten krijgen.

Toch moet het van aan de start duidelijk zijn wie de referentiehurder is (er kan maar één persoon referentiehurder zijn). De referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner worden huurder 'categorie A'. Zij krijgen volledige rechten op het huurcontract.

Ook het meerderjarig inwonend kind wordt gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze dienen net als de andere huurders te voldoen aan dezelfde voorwaarden, maar worden huurder categorie C (zie 8.2.2).

8.2. Later toetredende huurders

De hierna volgende omschrijvingen van 'huurder' zijn enkel van toepassing op personen die later de huurwoning gaan betrekken (toetredende huurders). Je bent als huurder steeds verplicht wijzigingen in de gezinssamenstelling binnen de maand te melden aan het SVK.

Later 'toetredende huurders' moeten steeds voldoen aan de volgende toelatingsvoorwaarden:

- meerderjarig zijn;
- geen woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben;
- voldoen aan de taal- en inburgeringbereidheid
- ingeschreven in de bevolkingsregisters

Wie later toetreedt tot de huurovereenkomst moet echter niet voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Voor meer informatie over de toelatingsvoorwaarden verwijzen we je naar deel 1 van het intern huurreglement. Je vindt hier ook meer uitleg over een mogelijke weigering door het SVK en over het verhaalrecht als de 'later toetredende huurder' wordt geweigerd.

Je kan dit deel opvragen op het SVK-secretariaat.

8.2.1. Wettelijke en feitelijke partner

Als je later huwt of wettelijk gaat samenwonen met je partner en die persoon betreft de huurwoning, wordt deze persoon je **wettelijke partner**. Hij of zij moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarden. Door te huwen of wettelijk te gaan samenwonen, kan je partner huurder 'categorie B' worden en krijgt hij of zij dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

Deze persoon én de referentie (onder)huurder brengen het SVK hiervan op de hoogte, en dit binnen de maand na het huwelijk of wettelijk samenwonen.

Je doet dit door:

- ons een aangetekende brief te bezorgen binnen de maand na het huwelijk of de ondertekening van het samenlevingscontract of

- ons een schrijven te bezorgen op het kantoor tijdens de openingsuren, zodat we het kunnen tekenen voor ontvangst.

Met een **feitelijke partner** bedoelen we de partner van de oorspronkelijke (onder)huurder, die feitelijk samenwoont of gaat samenwonen met de oorspronkelijke (onder)huurder.

Zowel de wettelijke als de feitelijke partner is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het SVK onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Voor deze toetredende partner gelden immers de toelatingsvoorwaarden die hierboven zijn opgesomd. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als de partner niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we gegevens (moeten) opvragen.

In het kader van de bescherming van de gezinswoning worden geen toelatingsvoorwaarden opgelegd aan de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder.

De proefperiode (zie 11.3 van het intern huurreglement en art. 4 van het huurcontract) is echter wél van toepassing. Deze periode van 2 jaar gaat in op de datum dat je het SVK hebt verwittigd.

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen indien deze partner

- huurder is geweest van een sociale verhuurder (bv. SVK, huisvestingsmaatschappij, OCMW)
- en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.

We verwijzen hiervoor naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.3.

Als een wettelijke partner het huurcontract ondertekent wordt hij of zij huurder 'categorie B'. Deze persoon heeft vanaf dan dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

Als een feitelijke partner het huurcontract ondertekent in bijlage, krijgt hij niet meteen alle rechten op het huurcontract. Gedurende 12 maanden na de ondertekening krijgt hij immers het statuut van huurder 'categorie C' (zie 8.2.2.). Na 12 maanden wordt de feitelijke partner automatisch huurder 'categorie B', en krijgt hij of zij ook dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

8.2.2. Anderen

Voor alle andere personen die de woning (gaan) betrekken en daar hun hoofdverblijfplaats hebben en die niet de referentiehurder of zijn wettelijk of feitelijke partner zijn. Voor hen zijn de hoger genoemde toelatingsvoorwaarden en proefperiode onverkort van toepassing.

Deze toetredende huurder is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het SVK onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Maar ook het SVK moet zijn akkoord geven. Voor deze toetredende huurders gelden immers de toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarden. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als deze persoon niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we deze gegevens (moeten) opvragen.

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen indien deze partner

- huurder is geweest van een sociale verhuurder (bv. SVK, huisvestingsmaatschappij, OCMW) en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of burens.

We verwijzen hiervoor naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.3.

Ook alle meerderjarige personen die van bij de start van het huurcontract de woning betrekken, maar geen referentiehuurder of partner van de referentiehuurder zijn én je kinderen die meerderjarig worden, worden verzocht de huurovereenkomst te ondertekenen. Met uitzondering van de minderjarige kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, moeten die personen uiteraard ook voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (samen met de referentiehuurder en evt. zijn partner) en is de proefperiode op hen van toepassing. Voor kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, zijn de toelatingsvoorwaarden én de proefperiode niet van toepassing. Gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurdersverplichtingen.

Deze huurders worden huurder 'categorie C' en krijgen een beperkter recht op het huurcontract. Het huurcontract wordt niet op hen overgedragen als de andere huurders categorie A of B de woning verlaten en dus het contract opzeggen. Het huurcontract stopt echter bij het overlijden van de laatste referentiehuurder of partner (huwelijk, wettelijke of feitelijke samenwoning).

8.2.4. Verhaal bij weigering tot toetreding

Als het SVK je feitelijke partner of iemand anders weigert toe te laten tot de woning, en je kan niet akkoord gaan met deze beslissing, raden we je aan dit te bespreken met een SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat de beslissing van het SVK onterecht is, kan je je zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het SVK.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Hij bezorgt zijn antwoord aan jou en aan het SVK en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Op basis van het antwoord van de toezichthouder kan het SVK zijn beslissing herzien. Ons antwoord mag je dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder.

Als je van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorg je een gemotiveerd en aangetekend schrijven aan de toezichthouders:

Agentschap Inspectie RWO
aan de toezichthouders
Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19 bus 22
1210 Brussel.

8.3. Huurdersverplichtingen

De (onder)huurder leeft volgende verplichtingen na:

- de woning betrekken;
- iedere gezinswijziging binnen de maand schriftelijk meedelen;
- hier zijn hoofdverblijfplaats én domicilie hebben;
- de huurprijs betalen;
- de woning onderhouden als een goede huisvader;
- bereidheid tonen om Nederlands te leren;
- voor de verplichte inburgeraars: een inburgeringstraject volgen;
- de woning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt en er geen hinder ontstaat voor burens en naaste omgeving.
- als er een begeleidingsovereenkomst is afgesloten, de afspraken naleven
- in bepaalde gevallen instemmen met een verhuis:
 - als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft
 - als de woning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is
 - als er renovatiewerken worden uitgevoerd in de huidige woning, waardoor de huurder daar niet langer kan blijven wonen

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de datum vermeld in het huurcontract (dit is vóór de 10^e van elke maand). Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element. In bijlage 1 vind je een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de huurder en de verhuurder. Dit kan je een houvast bieden als je twijfelt voor wie de kosten van het onderhoud zijn. Je kan ook altijd met je vragen bij het SVK terecht.

8.4. Verhuurderverplichtingen

Het SVK heeft volgende verplichtingen:

- bij het aangaan huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen;
- een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen;
- de huurwoning onderhouden zodat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

De overheid legt de regelgeving vast die van toepassing is op sociale verhuur. Die is in belangrijke mate opgenomen in dit intern huurreglement en in het huurcontract. Voor alle andere elementen is de huurwet van toepassing.

Opgelet! Het is best mogelijk dat de regelgeving tijdens de duur van de huurovereenkomst wijzigt. Dat kan ook gevolgen hebben voor jou als huurder. Als de regelgeving wordt aangepast, zijn die wijzigingen ook van toepassing op huurders die een contract afsloten voor dat die wijzigingen van kracht werden. De bepalingen die zijn opgenomen in je huurcontract kunnen dus in de toekomst niet langer geldig zijn.

HOOFDSTUK 9: DE HUUROVEREENKOMST

9.0. Algemeen

Het SVK huurt woningen om deze onder te verhuren. Dit maakt dat we je als huurder niet meer rechten kunnen geven, dan we van de eigenaar in onze onderlinge huurovereenkomst hebben bekomen. Dit 'hoofdhuurcontract' moet wel mogelijk maken dat we het door het Vlaamse Gewest opgelegde model van 'onderhuurcontract' kunnen afsluiten.

Je sluit een huurcontract af met het SVK. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het SVK. Indien nodig zal het SVK de eigenaar van de woning aanspreken. In geen enkele situatie is het toegelaten dat jij je rechtstreeks tot de eigenaar wendt.

Het Vlaamse Gewest legt ons een aantal zaken op, die in belangrijke mate zijn opgenomen in dit intern huurreglement en in het huurcontract. Voor alle andere elementen is de huurwet van toepassing.

9.1. Model-onderhuurcontract

Het SVK gebruikt het model van onderhuurcontract, zoals ons is opgelegd door het Vlaamse Gewest. Jij krijgt als nieuwe huurder het onderhuurcontract aangeboden ter ondertekening. Het SVK zal deze huurovereenkomst samen met jou overlopen.

Behalve een aantal essentiële uitzonderingen gaan we daarom in dit intern huurreglement de bepalingen van de huurovereenkomst niet herhalen. Niet-huurders kunnen steeds een aan de keuzes van het SVK aangepast modelhuurcontract opvragen op het SVK-secretariaat.

We bieden je steeds een huurcontract van 9 jaar. Het is belangrijk om te weten dat de huurperiode voor de huurder nooit langer kan zijn dan de huurperiode in het huurcontract tussen het SVK en de betreffende eigenaar.

9.2. De Huurwaarborg

Het SVK vraagt een huurwaarborg, en dit volgens de sociale huurwet. Dit betekent dat we verwachten dat je bij het overhandigen van de sleutels, een waarborgsom gelijk aan 2 maanden huur op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst. De huurwet laat toe dat je deze waarborg vervangt door

een bankgarantie, waardoor je de waarborg in schijven aan de bank betaalt. Weet dat in deze situatie je waarborg 3 maanden bedraagt.

Het SVK aanvaardt ook de volgende waarborg:

- op voorwaarde dat deze waarborg ook alle door de huurwet voorziene huurrisico's dekt: een schriftelijke borgstelling van het OCMW of een OCMW-bankgarantie, gelijk aan 2 maanden huur, in afwachting dat je de waarborg aan het OCMW hebt afbetaald en het OCMW daarop deze waarborg op een geblokkeerde rekening plaatst.
- een gespreide betaling van je waarborg aan het SVK, waarbij je bij de ondertekening van het contract / overhandigen van de sleutels al X% van de waarborg overmaakt, en het overige bedrag in maandelijkse schijven betaalt en dit in een periode van maximum 12 maanden. Als je zo de waarborg hebt volgestort, zullen we die som conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

9.3. Plaatsbeschrijving

Bij de start van de huurovereenkomst wordt samen met de huurder een plaatsbeschrijving opgemaakt. Dit document zal ook samen met het huurcontract geregistreerd worden. Het SVK zal hiervoor *geen kosten* aanrekenen.

9.4. Reglement van inwendige orde

In bijlage 2 bij dit Intern Huurreglement vind je het reglement van Inwendige Orde. De SVK-medewerker zal dit reglement samen met je overlopen en vragen dit te ondertekenen voor ontvangst.

Hierbij worden de artikels die niet van toepassing zijn op je huurwoning geschrapt. We vragen je uitdrukkelijk dit reglement te respecteren.

HOOFDSTUK 10: HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

10.0. Algemeen

In het modelhuurcontract zijn de verschillende opzegmogelijkheden opgenomen (art. 31 tot en met 387. We beperken ons tot een aantal belangrijke lijnen.

- Het sociaal huurbesluit geeft vanaf 2008 een aantal nieuwe mogelijkheden van opzeg of beëindiging. Die gelden ook voor de huurcontracten afgesloten voor 1/01/2008 (datum ondertekening). Mogelijk betekent dit dat de opzegmogelijkheden zoals vermeld in jouw huurcontract gewijzigd zijn. Daarom nemen we ze hier nog eens op.

10.1. Opzeg door de huurder

Je kan het huurcontract op ieder moment beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekent, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toegetreden) huurders. Als er andere oorspronkelijke huurders categorie A of B blijven wonen, vervalt de opzegtermijn.

De overblijvende huurders blijven dan zelf verantwoordelijk voor de huurders-verplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning.

Als echter alle huurders categorie A of B de woning verlaten, moeten ook de huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) de woning verlaten. De overblijvende huurder categorie d krijgt 6 maanden tijd om te vertrekken (zie 10.3)

Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders, dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen. In dat geval bedraagt de opzegtermijn 3 maanden.

Als andere huurders in de woning blijven, worden zij verder verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen, zoals het betalen van de huur en het onderhoud van de woning. Maar mogelijk is er op het moment dat één of enkele huurders vertrekken schade aan de woning of moeten er nog

rekeningen worden betaald. Het is niet meer dan eerlijk dat alle huurders onderling daar een afspraak over maken. Daarom zal het SVK als een huurder opzegt steeds:

- de staat van de woning vergelijken met de intredende plaatsbeschrijving;
- aan de huurders vragen eventuele schade te herstellen, of anders zal het SVK dit (laten) doen en de kosten verdelen over de blijvende en de vertrekkende huurders;
- aan de huurder vragen de (beer- of septische) put leeg te maken, of anders zal het SVK dit laten doen en de kosten doorrekenen aan de vertrekkende huurder.
- de eventuele schulden afrekenen;
- afspraken maken over de waarborg. Vanzelfsprekend zal een huurwaarborg moeten blijven staan. De vertrekkende huurder kan deze niet opeisen, zonder dat er een (nieuwe) waarborg is gesteld, gelijk aan het oorspronkelijke bedrag, verhoogt met de interesten.

Als we geen akkoord vinden, moeten we deze situatie voorleggen aan de Vrederechter.

Als je twijfelt over je opzeg of over de mogelijke gevolgen, aarzel dan niet om contact op te nemen met het SVK. Mogelijks vinden we samen een oplossing. Je kan met je vraag ook altijd terecht bij de Huurdersbond.

10.2. Beëindiging door het SVK

Als het SVK de overeenkomst opzegt, is dit van toepassing op ALLE (onder)huurders.

Het SVK moet of kan de huurovereenkomst beëindigen of ontbinden:

- omdat de eigenaar het hoofdhuurcontract opzegt;
- op ieder moment en dit voor de redenen opgesomd in het huurcontract (art. 37);
- volgend op een mandaat van de Vrederechter ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het SVK.
- op ieder moment voor de volgende redenen:
 - als een huurder categorie A of B een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
 - als een huurder categorie A of B een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan 5 jaar.
 - als een onderhuurder blijvend zijn huurdersverplichtingen niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.
 - als een onderhuurder ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

Als een woning of een stuk bouwgrond kosteloos werd verworven (bijvoorbeeld door een erfenis), kan daar steeds afstand van gedaan worden. De onderhuurovereenkomst wordt dan niet opgezegd door het SVK. De onderhuurder heeft een jaar tijd om de woning te vervreemden.

-

10.3. Ontbinding van rechtswege

In een aantal gevallen neemt het huurcontract automatisch een einde. Noch de huurder, noch het SVK zegt het contract effectief op, het stopt gewoon om bepaalde redenen.

Dit gebeurt als:

- de laatste huurder categorie A of B overlijdt. Ook al blijven er nog huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) achter in de woning, de huurovereenkomst neemt een einde en deze huurders zullen de woning moeten verlaten. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder 6 maanden tijd. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan het SVK de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het SVK beslissen om die ontbindingstermijnen van zes maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar.
- de laatste huurder categorie A of B de woning verlaat. Ook in dit geval geldt dat voor eventuele huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) die nog in de woning wonen, het huurcontract automatisch eindigt. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder eveneens 6 maanden tijd vanaf het moment dat de huurder categorie A of B heeft opgezegd. Ook hier kan hij vroeger vertrekken als hij een opzegperiode van 3 maanden respecteert en kan het SVK beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximum 5 jaar.
- een huurder alleen de woning verlaat en hij laat na om op te zeggen. Als er nog andere huurders categorie A of B in de woning blijven, neemt de overeenkomst van rechtswege een einde, maar enkel t.a.v. de vertrokken huurder. In dat geval wordt hij dus na twee maanden van de huurovereenkomst geschrapt. Als het gaat om een echtgenoot of wettelijke samenwoner die vertrekt zonder opzeg, zal de achtergebleven partner moeten aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. (zie deel 1 van dit intern huurreglement). Anders kan de huurovereenkomst niet ontbonden worden t.a.v. de vertrokken huurder.

HOOFDSTUK 11: COMMUNICATIE MET HET SVK

11.1. Begeleiding en huisbezoeken

We verwachten dat je in staat bent je woning als een goede huisvader te onderhouden en dat je zelfstandig kan wonen (zie de huurderverplichtingen in 7.3.).

Het SVK is een sociale verhuurder. We willen jou als huurder bijstaan in je rechten én in je plichten. Huurderbegeleiding is één van onze belangrijke opdrachten. Als je een probleem ondervindt met het wonen in deze woning, de woning zelf of met de huurovereenkomst hebben we liever dat je ons te vroeg aanspreekt dan te laat.

Eén van de belangrijkste elementen in deze huurderbegeleiding is het huisbezoek. De huurbegeleider kan je regelmatig thuis bezoeken. Hier kijken we samen of het wonen in deze woning lukt of er geen grote problemen zijn en of de woning wordt onderhouden.

Als er grote problemen opduiken of problemen die niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, kunnen we samen zoeken naar een meer gespecialiseerde dienst.

11.2 Klachtenprocedure (zie bijlage 2 in deel 1 van het intern huurreglement)

Wanneer je als kandidaat-huurder of huurder een probleem hebt met de werking of de dienstverlening van het SVK, aarzel niet en kom met ons praten. Samen komen we meestal wel tot een oplossing. Het SVK is natuurlijk wel gebonden aan regelgeving. Oplossingen voor bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet. Slagen we er niet in om een oplossing te vinden, kan je een klacht indienen. Er is een procedure voorzien die beschrijft welke stappen je kan ondernemen om tot een oplossing te komen.

Let op! Je kan deze procedure opvragen op het SVK-secretariaat.

11.3. Proefperiode

In je huurcontract zal je ook lezen dat er een proefperiode van 2 jaar wordt voorzien. Deze dient om je als huurder extra op te volgen en te begeleiden. Op het einde van de proefperiode zal het SVK ook nog eens toetsen of je voldoet aan de taal- en inburgeringsvoorwaarde als huurdersverplichting, voor zover je dit bij toewijzing nog niet definitief bewezen had. (omdat je bijvoorbeeld nog een cursus Nederlands moest gaan volgen of nog niet had afgerond).

Het blijft ook mogelijk dat het SVK je taal- of inburgeringsbereidheid ook na de proefperiode nagaat. Dit is immers een huurdersverplichting

INTERN HUURREGLEMENT

Bijlage 1: Onderhoud van de Woning

Volgend schema bied je een overzicht voor wie welke onderhoudskosten zijn (Bron: Kluwer huurzakboekje). Deze lijst omvat niet alle mogelijke situaties. Ze werd op grond van de wet, rechtspraak en gebruiken opgesteld. De gebruiken verschillen vaak van streek tot streek.

	Huurder	Verhuurder
1. Antennes	→ gewoon onderhoud, behalve wanneer het een gemeenschappelijke antenne is die dient voor verscheidene huurders	→ onderhouden als het een gemeenschappelijke antenne is voor verscheidene huurders → herstellen
2. Bomen	→ periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde	
3. Liftten	→ onderhoud	→ herstellen
4. Haard	→ onderhouden en herstellen → scheuren en afgebroken stukken bijwerken; tegels die van de warmte gebarsten zijn vervangen (art. 1754 BW)	
5. Bad	→ onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen)	→ herstellen → vervangen indien versleten
6. Balatum e.d.	→ scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen	→ normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag. → herstellen
7. Balkons	→ onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen	→ onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen → de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen
8. Water bekken (leidingen, fonteinen)	→ niet-vorstvrije leidingen ledigen of voor de winter vorstvrij maken; de schade herstellen die het gevolg is van de vorst	→ leidingen herstellen die wegens een constructiefout niet konden worden geleidigd of vorstvrij gemaakt → herstellen, o.m. lekken
9. Water verwarmmer, expansie vat	→ in goede staat onderhouden: - kranenwerk onderhouden - toezien op regelings - en afsluitingskranen	→ onderhouden → herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest → collectief expansievat onderhouden
10. Houtwerk	→ gewoon onderhoud: - plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten - leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden	→ gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen b.v.: - parketvloer die loskomt omdat hij slecht gelegd is - hout dat krom trekt door de slechte kwaliteit - plinten, vloerlijsten en deurstijlen herstellen en vervangen
11. Brievenbus	→ - indien uitsluitend voor hem : - onderhouden - hengsels en sloten herstellen - sleutels vervangen bij verlies	→ plaatsen en voorzien van hengsels, sloten en sleutels
12. Kelders	→ bij einde huur ledigen en reinigen	→ herstellen
13. Kozijnen en raamwerk	→ kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen (art.1754 BW) → scheuren, schrammen en barsten bijwerken	→ schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering
14. Scharnieren	→ onderhouden → vastschroeven als ze loskomen → oliën (art.1754 BW)	→ herstellen o.m. ten gevolge van slijtage
15. Stortbakken W.C.	→ onderhouden (uitz. zie verhuurder) → vrijwaren tegen vorst → ketting en handvat herstellen en vervangen	→ moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (b.v. vlotter) → lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen

	Huurder	Verhuurder
16. Centrale verwarming	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → 1 x per jaar laten reinigen (wettelijk verplicht) → stalen ketel laten invetten om te beschermen tegen roest → radiatoren ontluchten → expansievat beschermen tegen vorst → indien appartement: individuele delen onderhouden en vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> → de ketel vervangen → herstellen b.v. het rooster of de brander → indien appartement: collectieve installaties onderhouden, herstellen en vervangen
17. Bad, verwarmmer, warmwater verdeler.	<ul style="list-style-type: none"> → gemakkelijk bereikbare onderdelen onderhouden → ontkalken → gasmonden en kranen reinigen → water verwarmmer regelen 	<ul style="list-style-type: none"> → de bijzonderste onderdelen herstellen b.v. distilleerbuis
18. Schouwen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden langs de buitenkant (haarden, haardplaten, schouwstijlen) → schoorsteenmantels onderhouden (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → de rookkanalen herstellen, zelfs indien volgens overeenkomst de huurder de onderhouds-herstellingen moet uitvoeren
19. Kroonlijsten, dakgoten, afvoerpijpen	<ul style="list-style-type: none"> → ervoor zorgen dat ze niet verstopten door ophoping van de dode bladeren en verhuurder op de hoogte brengen van nodige herstellingswerken door verstopping of lekken → de gemakkelijk toegankelijke goten en platte daken reinigen 	<ul style="list-style-type: none"> → kroonlijsten en goten herstellen → dakgoten en afvoerpijpen herstellen of vervangen als ze door toeval of ouderdom beschadigd werden of loskwamen → niet gemakkelijk toegankelijke dakgoten onderhouden en reinigen
20. Regen, waterput		<ul style="list-style-type: none"> → ruimen → onderhouden → herstellen en reinigen (art.1756 BW)
21. Sleutels	<ul style="list-style-type: none"> → teruggeven 	<ul style="list-style-type: none"> → leveren in voldoende aantal
22. Nagels, schroeven, muurhaken	<ul style="list-style-type: none"> → nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen 	
23. Vensters, ramen.	<ul style="list-style-type: none"> → ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven → gebroken of verloren gedane gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden) → de vensters reinigen → sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden → gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf → schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en /of verluchten 	<ul style="list-style-type: none"> → buitenonderhoud → herstellen (grote schade)
24. Leder (bekleding)	<ul style="list-style-type: none"> → zeer zorgvuldig onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → schade door uitzetten of loskomen onderlaag herstellen
25. Tegels	<ul style="list-style-type: none"> → vervangen indien slechts enkele werden gebroken (art.1754 BW.) → schade door abnormale schokken of belasting herstellen 	<ul style="list-style-type: none"> → schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen → ernstige schade herstellen (art.1754 BW.)
26. Verhuis	<ul style="list-style-type: none"> → schade veroorzaakt door verhuizers herstellen 	
27. Ontsmetting	<ul style="list-style-type: none"> → besmettelijke ziekte → wandluizen of ander ongedierte 	<ul style="list-style-type: none"> → indien nodig door verborgen gebreken (art. 1754 BW)
28. Aflopen en riolering	<ul style="list-style-type: none"> → ervoor zorgen dat ze niet verstopten 	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → herstellen
29. Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en kleine schade herstellen → niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage → gesmolten smeltstoppen vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> → leveren in goede, bruikbare staat → versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar (art.1721 BW) → onvoldoende sterkteverstand

	Huurder	Verhuurder
30. Bepleistering	<ul style="list-style-type: none"> → schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen → schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen → tot op 1 meter hoogte (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → schade door water insijpeling langs dak of dakgoot herstellen tenzij verergerd omdat de huurder de verhuurder niet tijdig waarschuwde → slijtage → boven 1 meter hoogte
31. Trappen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden met gepaste producten 	<ul style="list-style-type: none"> → normale slijtage van handleuning en loopvlak → de bekleding van de trap vernieuwen → schade aan trappen herstellen (b.v. losgekomen leuning en balusters)
32. Gootstenen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden met gepaste producten → sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken → de afvoerbuis doorspoelen → verstoppingen verhelpen → rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → herstellen, eventueel vervangen → afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven → rooster en tegels vervangen
33. Gevels		<ul style="list-style-type: none"> → buitengevel
34. Afsluitingen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting 	<ul style="list-style-type: none"> → vervangen → herstellen (grove schade)
35. Fornuizen	<ul style="list-style-type: none"> → de fornuizen, de vloer waar de as op valt, de kolenemmer en de pook onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → groot onderhoud
36. Gas	<ul style="list-style-type: none"> → branders en kranen onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → alle herstellingen uitvoeren → de leidingen onderhouden
37. Spiegel, spiegelruiten	<ul style="list-style-type: none"> → wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) → afsplintering 	<ul style="list-style-type: none"> → slijtage van het verfoeisel
38. Deurhengsel steun.	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → smeren en reinigen → loskomen verhinderen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → vervangen
39. Traliewerk	<ul style="list-style-type: none"> → kelderluik dat dikwijls door huurder wordt gebruikt → sloten, rails, assen e.d. onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → groot onderhoud → staven vervangen
40. Opschriften, publiciteit, uithangbord	<ul style="list-style-type: none"> → verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is: de schade vergoeden → gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen 	
41. Tuinen en hagen	<ul style="list-style-type: none"> → de tuin onderhouden (o.m. bomen en struiken snoeien, het grasperk maaien en besproeien, de tuinpaden reinigen, bloemen en planten onderhouden) → voorkomen dat waterbekkens, fonteinen, leidingen e.d. bevroren → de tuin achterlaten in goede staat naargelang het seizoen → hagen scheren → de huurder heeft recht op het fruit van de bomen 	<ul style="list-style-type: none"> → als een haag volledig moet vervangen is dat op kosten van de verhuurder
42. Linoleum, vinyl,	<ul style="list-style-type: none"> → scheuren, schrammen → sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken → het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage 	<ul style="list-style-type: none"> → gewone slijtage → vervangen
43. Marmer	<ul style="list-style-type: none"> → zorgvuldig onderhouden met aangepaste producten → de buitenbekleding reinigen en in glans zetten indien ze toegankelijk zijn: dit moet periodiek worden gedaan → wassen en oppoetsen → schade herstellen van ernstig misbruik of doordat er gaten in geboord of dingen in werden vast gemetseld zonder de toestemming van de verhuurder 	<ul style="list-style-type: none"> → - schade herstellen afkomstig van: <ul style="list-style-type: none"> - bewegingen van het gebouw - gebrekkige plaatsing - minderwaardig materiaal
44. Poetsen	<ul style="list-style-type: none"> → lokale regelmatig schoonmaken → geen rommel of afval achterlaten → schade van bijtende of zuurhoudende reinigingsproducten herstellen 	

	Huurder	Verhuurder
45. Behang	<ul style="list-style-type: none"> → in principe is na 9 jaar een behang versleten (de termijn kan langer of korter zijn naargelang van het geval) de huurder is niet verplicht het te vernieuwen → als het behang versleten of verkleurd is, is de huurder niet verantwoordelijk voor het kleurverschil door meubels of lijsten → als er zonblindes zijn, moet de huurder ze gebruiken om verkleuring van het papier te vermijden → papier dat beschreven of vuil is, moet worden vervangen → scheuren → inktvlekken 	<ul style="list-style-type: none"> → - de verhuurder vernieuwt het behang maar: <ul style="list-style-type: none"> - hij kan een tegemoetkoming opleggen voor de kosten van nieuw papier aan de huurder, als die zelf behangen heeft en 'onredelijke' kleuren heeft gekozen - niet de volledige door de huurder nieuw behangen stukken - niet de vochtplekken door de fout van de huurder ontstaan
46. Parket	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden met geschikte producten → plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder → sporen van <ul style="list-style-type: none"> - zeer zware meubels, niet van gewone meubels - naaldhakken 	→ slijtage door normaal gebruik
47. Bevloering	<ul style="list-style-type: none"> → vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn (art. 1754 BW) → onderhouden met geschikte producten → onuitwisbare plekken vergoeden 	→ schade herstellen over grotere oppervlakten (art. 1754 BW)
48. Schilderwerk A. Binnen	<ul style="list-style-type: none"> → in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval) → herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk) → schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten → indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben → wassen, retoucheren en, indien nodig, vetafzetting verwijderen → na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten 	<ul style="list-style-type: none"> → normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk → vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d.
B. Buiten	→	→ ten laste van de verhuurder
49. Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> → wassen in keuken, badkamer en trappenhuis → herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> - de overeenkomst dat bepaalt - er schade is door abnormale gebruik (b.v. dampschade door slecht geventileerde keuken) → gaten van nagels en haken dichten en retoucheren 	<ul style="list-style-type: none"> → vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> - slijtage - barsten en scheuren - instorting - constructiefout
50. Planken- vloeren (zie parket)	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en herstellen (kleine schade) → als de huurder linoleum legt en bij zijn vertrek wegneemt, moet hij de plankenvloer herstellen 	<ul style="list-style-type: none"> → herstellen → vernieuwen na slijtage van de verflaag

	Huurder	Verhuurder
51. Loodgieterij en sanitaire apparaten	<ul style="list-style-type: none"> → schade herstellen door nalatigheid → kalksteenafzetting verwijderen → leidingen ledigen om ze tegen vorst te beschermen → ontkalkinginstallatie onderhouden → oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen → email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden → lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen → verstopping van de afvoerbuis verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> → vlotter van de stortbak → spiraalbuis van de water verwarmers → versleten kranen vervangen → slijtage van sanitair → buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren
52. Deuren	<ul style="list-style-type: none"> → hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt → schade door plaatsn van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → schade herstellen → vervangen door slijtage of ouderdom
53. Bloempotten	<ul style="list-style-type: none"> → schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen → vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild 	
54. Putten	<ul style="list-style-type: none"> → putrand herstellen → riemschijven, ijzeren handvatten onderhouden → touwen en kettingen, riemschijven en emmers vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> → putten ruimen (art.1756 BW) → schade door ouderdom of toeval herstellen
55. Schoorsteen	<ul style="list-style-type: none"> → vegen, telkens als dat nodig is, om schoorsteenbranden te voorkomen (meestal wordt in de overeenkomst bepaald: 1 maal per jaar) → opnieuw laten vegen bij vertrek (ook als de vorige reiniging nog geen jaar geleden is) 	<ul style="list-style-type: none"> → slijtageherstellingen → vervangen
56. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de muur bedekken	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → door de huurder beschadigde delen vervangen → de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt 	<ul style="list-style-type: none"> → onvakkundige plaatsing → gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken
57. Bellen		<ul style="list-style-type: none"> → volledig onderhouden d.w.z. snoeren, klepels, drukknoppen → batterijen, bijhorigheden van elektrische bellen vervangen → versleten buitenbel vervangen → klok- en muziekbellen onderhouden, de draden van het bewegingssysteem vervangen
58. Tapijten	<ul style="list-style-type: none"> → stofvrij houden en vlekken verwijderen → de huurder mag de tapijten die hij vastnagelde, meenemen maar moet wel de nagelsporen verwijderen 	
59. Schuifsloten	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → tongknop, sponning, ontbrekende schroeven vervangen 	
60. Overgordijn	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en mechanisme smeren → de gordijnen chemisch laten stofvrij houden → touwen en linten vervangen 	
61. Trottoirs	<ul style="list-style-type: none"> → reinigen → verhuurder onmiddellijk waarschuwen als ze in slechte staat zijn 	<ul style="list-style-type: none"> → herstellen en onderhouden
62. Vuilniskoker	<ul style="list-style-type: none"> → wat voor privé-gebruik bestemd is onderhouden → de stortmonden onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → schade herstellen die veroorzaakt is aan wat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is

	Huurder	Verhuurder
63. Glasruiten	<ul style="list-style-type: none"> → gebroken ruiten vervangen behalve in geval van gebrekkige plaatsing, overmacht of toeval (hagel, daad van een derde) → de ruiten die bereikbaar zijn geregeld wassen → ontbrekende stopverf vervangen 	
64. Rolluiken	<ul style="list-style-type: none"> → instaan voor goede werking door ze geregeld te gebruiken → smeren om roest te voorkomen → het ijzerwerk onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → de ketting herstellen

INTERN HUURREGLEMENT

Bijlage 2: Reglement van Inwendige Orde

1. Algemeen

1.1. Dit **reglement van inwendige orde** beschrijft alle zaken die je strikt moet naleven. Om samenleven op een goede manier te laten verlopen moeten we een aantal afspraken vastleggen. Dit reglement zet deze afspraken op een rijtje. Het reglement van inwendige orde vervangt het huurcontract niet en zien we als een aanvulling bij de huurovereenkomst en een verduidelijking ervan.

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract ben je huurder geworden van een woning / appartement / studio van het sociaal verhuurkantoor. Daardoor heb je jou er toe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. Je bent verplicht het adres van jouw woning / appartement / studio te gebruiken als **domicilie**. Dit regel je op de 'Dienst Bevolking' van de gemeente.

1.3. Je gebruikt de woning / het appartement / de studio om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Je mag in geen geval de woongelegenheid onderverhuren aan familie of aan andere personen. Je moet het sociaal verhuurkantoor op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

1.4. Wanneer je zaken uit dit reglement van inwendige orde of uit het huurcontract niet naleeft, rekenen we de **kosten** van de schade aan of schakelen we bevoegde diensten in.

2. Gemeenschappelijke delen

2.1. De **gemeenschappelijke delen** zijn alle binnen- en of buitenruimten die je deelt met andere huurders: oprit, hall, gang, trap, traphal, lift, kelder, tuin, koer, berging, garage, ...

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die jouw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet je voor brandveiligheid steeds vrij houden. Het sociaal verhuurkantoor is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

2.3. Luidruchtig **spelen** mag niet in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen worden door iedereen gebruikt. Respecteer mekaars rust.

2.4. De **oprit** en het **voetpad** moet je altijd vrij houden. Je mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. Je bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de oprit. Je moet de oprit van de garage van andere huurders vrij houden. De eigenaar/huurder van de garage mag op de oprit van de garage parkeren.

2.5. Haal de **brievbus** regelmatig leeg. Laat de post niet rondslingeren en/of zich opstapelen.

2.6. Sluit steeds de **voordeur** van het gebouw om de veiligheid te verzekeren. Een open deur is een uitnodiging tot inbraak en vandalisme.

2.7. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag je **niet roken**. In de gemeenschappelijke buitenruimten mag je de sigarettenpeuken niet op de grond gooien.

2.8. De gemeenschappelijke delen worden ... keer per week zelf **onderhouden** / beurtelings onderhouden / onderhouden door een poetsdienst,..; We verwachten dat je het poetswerk respecteert. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

2.9. In de gemeenschappelijke ruimten staat een aparte teller op naam van het sociaal verhuurkantoor. Het **elektriciteitsverbruik** in de gemeenschappelijke delen verdelen we onder alle huurders. Als huurder betaal je jouw deel. Spring zuinig om met het gebruik van elektriciteit.

2.10. Kinderen mag je niet in of in de buurt van de **lift** laten spelen. In de lift moet je kinderen onder 12 jaar steeds vergezellen.

2.11. Je mag geen **aanplakbrieven, uithangborden** of **reclame** hangen in de gemeenschappelijke delen. Je mag dit enkel met toestemming van het sociaal verhuurkantoor of enkel op de daarvoor bestemde plaatsen.

2.12. Je moet de **tuin** goed onderhouden. Bomen, struiken en andere beplanting laat je staan. Je draagt zorg voor het tuinmeubilair: banken, tafels,...

3. Omgaan met burenen

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de burenen.

3.2. Je woont samen met anderen in één gebouw. Hou rekening met je burenen. Respecteer mekaars **rust** en maak geen lawaai dat storend is: bv. te harde muziek, te luide TV, geroep, gesprings, dichtslaan deuren,...

3.3. **Geluidsoverlast** leidt tot stress en heeft vaak burenruzie tot gevolg. De politie kan in deze situaties optreden.

3.4. We dulden geen **vandalisme**. Je mag geen bezittingen opzettelijk beschadigen of weg nemen. Je bent aansprakelijk voor de vergoeding van de aangerichte schade.

3.5. Het sociaal verhuurkantoor organiseert éénmaal per jaar een **bewonersvergadering**. Op deze vergadering kan je vragen stellen en voorstellen of klachten bespreken. We rekenen op jouw aanwezigheid.

4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

4.1. Op het einde van het huurcontract moet je de woning / het appartement / de studio in dezelfde staat afleveren als beschreven in de **plaatsbeschrijving**.

4.2. Je bent als huurder verantwoordelijk voor het **onderhoud** van je woongelegenheden. De woongelegenheden moeten in hygiënische en propere toestand zijn. Hiermee bedoelen we volgende zaken:

- de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);
- voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;
- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstoppen in het toilet werpen
- geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten;
- de woning voldoende verwarmen en verluchten;
- dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...
- de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;
- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;
- kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen;
- schade zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen;
- ...

4.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat je wil uitvoeren aan de woning moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het sociaal verhuurkantoor. Afhankelijk van de aard van de

werken moet het sociaal verhuurkantoor hiervoor ook eerst toestemming vragen aan de eigenaar van de woongelegenheid.

Indien je toch veranderings- en/of aanpassingswerken uitvoert, kunnen we opleggen deze werken ongedaan te maken of op jouw kosten de woning in de originele staat te herstellen.

4.4. Voor **noodgevallen** en als je zeer snel moet reageren, vind je hierna de telefoonnummers van enkele diensten die je op dat ogenblik kan bereiken: zie huurdersmap

Als het sociaal verhuurkantoor niet bereikbaar is bij defecten, verstuur dan een mail op info@svkbodukam.be, laat een boodschap achter op het antwoordapparaat van het sociaal verhuurkantoor op telefoonnummer: 015/52.57.92 of contacteer je plaatselijk OCMW:

Bonheiden: 015/50.04.10

Duffel: 015/30.97.70

Mechelen: 015/44.51.11

Sint-Katelijne-Waver: 015/31.31.35

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

5.1. De **tuin** moet je zelf onderhouden: hagen, struiken en bomen regelmatig snoeien. Gras regelmatig maaien, onkruid verwijderen en beplanting onderhouden.

5.2. Je kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. Indien het sociaal verhuurkantoor deze voorwerpen verwijdert, is dit op jouw kosten.

5.3. Als bijlage 1 vind je een **lijst** van **onderhoudswerken** (binnen en buiten) **en herstellingen** die ofwel voor jou of voor het sociaal verhuurkantoor zijn. Indien je twijfelt, neem dan contact op met het sociaal verhuurkantoor.

6. Huisvuil

6.1. Je moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilophaling mee geven. Je mag geen huis- en ander afval in garage, achterbouw of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het sociaal verhuurkantoor gebeuren en dit op jouw kosten.

6.2. De dag van **ophaling** en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. De afvalkalender is te verkrijgen bij je gemeente- of stadhuis. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad/gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. In afwachting van de ophaaldag kan je tijdelijk het huisvuil in goed afgesloten vuilniszakken plaatsen. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de ophaling aan de voorgevel zetten.

6.3. **Sorteer** je huisvuil op de volgende manieren:

- restafval: al het huishoudelijk afval dat je niet kan sorteren;
- glas: glazen flessen, flacons en bokalen (zonder deksels of doppen) moet je volledig ledigen;
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet je verwijderen;
- PMD (plastiek, metaal en drankkartons): plastiek flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen en drankkartons voor vloeibare levensmiddelen. Al deze verpakkingen moet je volledig ledigen en liefst plat drukken;
- GFT (groente-, fruit-, en tuinafval): organisch materiaal van etenswaren: groenten en fruit, deegwaren, melkproducten, toespizzen, vetten, tuinafval,...
- KGA (klein gevaarlijk afval): dien je te verzamelen in een milieubox. Deze milieubox kan je een aantal keer per jaar naar vaste wijk- of stilstandplaatsen in jouw gemeente of naar het containerpark brengen;
- grof vuil: vuil dat niet onder bovenvermeld vuil valt. De gemeente haalt het grof vuil een aantal keer per jaar op of je kan het vuil zelf naar het containerpark brengen.

6.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen van het sluikstort betalen. Een geval van sluikstorten kan je melden op het nummer: Bel gratis: 0800 935 11 op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur.

7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het sociaal verhuurkantoor heeft een **brandverzekering** (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw rekening is, komt de verzekering van het sociaal verhuurkantoor hier in tussen (dit noemt afstand van verhaal).

De **inboedelverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet je zelf afsluiten.

7.2. Brandveiligheid

Een brandverzekering voorkomt geen brand. Je moet er alles aan doen om je veiligheid te verzekeren. De **brandblusapparaten** en **brandalarmen** hangen er voor de veiligheid van iedereen. Je mag in geen geval de brandalarmen beschadigen of de brandblusapparaten leegspuiten. Je moet gestolen of leeggespoten brandblusapparaten aan het sociaal verhuurkantoor melden.

De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet je steeds vrij houden. Barbecuen doe je niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

7.3. **Verwarmingstoestellen** en **schoorstenen** moet je jaarlijks laten onderhouden en nazien door een erkend installateur. Hiervoor is een attest vereist. Dit attest moet je op vraag van het sociaal verhuurkantoor kunnen voorleggen. De kosten zijn voor jou.

7.4. Om de veiligheid van de woning te verzekeren maak je gebruik van de bestaande infrastructuur (bvb. cv, kachels, geiser, boiler,...). Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of – ketels staan moet je goed **verluchten**. Voor de brandveiligheid mag je niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet je steeds vrijhouden.

7.5. Voor de **veiligheid** laten we niet toe om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen;
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen;
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen;
- verluchttingsroosters dicht te maken;
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten;
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan;
- ...

7.6. Wat je moet doen om het risico van **Co-vergiftiging** te voorkomen:

- verlucht elke kamer waarin je regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet je extra verluchten. In kamers die je verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator;
- laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al deze toestellen zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten;
- laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer per jaar nakijken en reinigen;
- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw;
- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

8. Huisdieren

8.1. Je kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uiteindelijke **goedkeuring** van het sociaal verhuurkantoor. Als er toch huisdieren worden gehouden zonder toestemming van het sociaal verhuurkantoor, is dit een reden voor onmiddellijke verbreking van het huurcontract.

8.2. Je kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier **hygiënisch** zijn.

8.3. **Schade** aangebracht door huisdieren moet je zelf herstellen of betalen.

8.4. Je zorgt ervoor dat het huisdier **geen hinder** (lawaai, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

8.5. Je staat in voor het **welzijn** van het dier. Je kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.

8.6. De huisdieren van de burens moet je met **respect** behandelen.

9. Klachten / problemen

9.1. Indien je een **klacht** hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het sociaal verhuurkantoor. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de **klachtenprocedure** opstarten. Je kan deze procedure verkrijgen bij het sociaal verhuurkantoor.

9.2. Indien er een **probleem** is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het sociaal verhuurkantoor.

9.3. Als huurder moet je altijd het sociaal verhuurkantoor contacteren en niet de eigenaar. Het sociaal verhuurkantoor is de **verhuurder** van de woning.

10. Huisbezoek

Het sociaal verhuurkantoor heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met jouw huurverplichtingen. We kondigen het **bezoek** steeds op voorhand aan. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als je afspraken niet naleeft.

11. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan jou mee en onderteken je voor akkoord.

Bijlage 3: het SVK-modelhuurcontract

Enkel als een kandidaat-huurder of een andere niet-huurder van het SVK dit deel van het intern huurreglement opvraagt, voegen we een model-huurcontract hieraan toe. Maar let op; het model is natuurlijk niet aangepast aan eventuele voorwaarden gekoppeld aan een specifieke woning.

De huurders van het SVK hebben een aangepast contract. Zij vinden bij dit deel van het intern huurreglement geen modelhuurcontract. Indien ze hun contract willen vergelijken met het model-huurcontract, kunnen ze een blanco exemplaar opvragen op het SVK-secretariaat.

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Opgemaakt te _____, op _____ in 2 exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s),

Het sociaal verhuurkantoor