

INTERN HUURREGLEMENT

DEEL II – HUURDERS

KADER EN RANDVOORWAARDEN

Dit intern huurreglement wil een verstaanbare vertaling en een concrete invulling maken van het sociaal huurbesluit (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 en verdere uitvoeringsbesluiten). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

Het is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Dit wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders.

Dit intern huurreglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 12 februari 2020 en kan in de toekomst worden gewijzigd.

Het bestaat uit twee delen:

Deel I bevat informatie voor de kandidaat-huurders.

Deel II bevat informatie voor de huurders.

De huurders krijgen dit **tweede deel** bij het huurcontract, samen met een toelichting op maat van de huurder (zie onder 2.3.). In deze toelichting staat meer informatie over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en het SVK. Deze toelichting wordt aangepast als de regelgeving wijzigt.

In dit deel worden daarom enkel die zaken behandeld, die niet in de toelichting op maat van de huurder zijn opgenomen:

Hoofdstuk 1. Het verhaalrecht van het komen bijwonen van personen

Hoofdstuk 2. De huurovereenkomst

Hoofdstuk 3. Communicatie met ons SVK

Bijlage: huishoudelijk reglement SVK Maasland

HOOFDSTUK 1. Het verhaalrecht van het komen bijwonen van personen

Als het SVK weigert uw echtgenoot, uw wettelijke samenwoner of uw feitelijke partner (na één jaar samenwoning) toe te laten in de woning omdat u beiden samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en u gaat hiermee niet akkoord, dan bespreekt u dit eerst met een SVK-medewerker.

Als het SVK weigert dat u andere personen in de SVK-woning laat bijwonen omdat de woning dan onaangepast wordt (te klein wordt voor het aantal personen) en u gaat hiermee niet akkoord, dan bespreekt u dit eerst met een SVK-medewerker.

Als dat gesprek u niet verder helpt en u bent van oordeel dat deze beslissing onterecht is, dan kan u verhaal indienen bij de Toezichthouder.

De Toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Hij bezorgt zijn beoordeling aan u en het SVK binnen dertig dagen na uw aangetekende brief. Op basis van zijn antwoord kan het SVK zijn beslissing herzien. Van het SVK mag u een antwoord verwachten, ook binnen de dertig na ontvangst van deze beoordeling.

Als u van dit verhaalrecht wil gebruik maken dan volgt u volgende procedure:

U stuurt een aangetekende én gemotiveerde brief aan de toezichthouder, en dit binnen de dertig dag na de beslissing van het SVK, naar het volgend adres: Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, bus 22 te 1000 Brussel.

HOOFDSTUK 2. De huurovereenkomst

U sluit een huurovereenkomst met het SVK. Voor alle vragen en problemen richt u zich steeds tot het SVK. Indien nodig zal het SVK de eigenaar van de woning aanspreken. U neemt in welke situatie dan ook geen contact op met de eigenaar.

2.1. Model-onderhuurcontract

Het SVK is verplicht het model-onderhuurcontract te gebruiken zoals de Vlaamse Regering die heeft opgemaakt.

We bieden u in principe een huurcontract aan van 9 jaar, dat stilzwijgend verlengd kan worden als ook onze hoofdhuurcontract met de eigenaar-verhuurder stilzwijgend verlengd wordt. Maar uw huurperiode kan echter nooit langer zijn dan de huurperiode in het huurcontract afgesloten tussen het SVK en de eigenaar: als het huurcontract tussen het SVK en de eigenaar minder lang duurt dan 9 jaar, dan sluiten we een onderhuurcontract met u af met dezelfde resterende periode als die in het huurcontract tussen het SVK en de eigenaar.

2.2. Reglement van inwendige orde

Mogelijk wordt bij uw onderhuurcontract een reglement van inwendige orde aangehecht. Dit document is dan van toepassing in uw appartementsgebouw en werd opgemaakt door de vereniging van mede-eigenaars (VME) en/of de syndicus. Deze regels zijn juridisch bindend en het niet-naleven kan gevolgen hebben voor de onderhuurovereenkomst.

2.3. Toelichting op maat van de huurder

Samen met het onderhuurcontract wordt u een toelichting bezorgd: bij ondertekening van uw huurovereenkomst overlopen we samen met u deze toelichting. In deze toelichting staat meer informatie over de huurrelatie tussen u en het SVK en staan elkaars rechten en plichten vermeld.

Niet-huurders kunnen het model-onderhuurcontract opvragen op het kantoor.

2.4. Huishoudelijk reglement

In bijlage bij dit intern huurreglement vindt u het huishoudelijk reglement. De SVK-medewerker zal dit samen met u overlopen en vragen dat te ondertekenen voor ontvangst.

Dit document bevat de belangrijkste aandachtspunten, zodat het wonen via ons kantoor zal lukken.

Indien er aan het huurcontract een reglement van inwendige orde (opgemaakt door de vereniging van mede-eigenaars (VME) en/of de syndicus) (zie 2.2. hierboven) werd toegevoegd, dan hebben de bepalingen daarvan voorrang op dit huishoudelijk reglement.

HOOFDSTUK 3. Communicatie met ons SVK

In de documenten onder hoofdstuk 2 worden uw huurdersverplichtingen verder besproken. We verwachten dat u zich aan deze verplichtingen houdt. Wij zijn een sociale verhuurder en willen u graag bijstaan in uw rechten én plichten.

Ondervindt u problemen op wel vlak dan ook, dan horen wij dit graag.

Huurbegeleiding is één van onze kernopdrachten. Eén van de belangrijkste elementen in die huurbegeleiding is het huisbezoek. De huurbegeleider kan u regelmatig thuis bezoeken. Er wordt dan samen gekeken of het wonen lukt, of er geen grote problemen zijn en of de woonst wordt onderhouden.

Als er andere problemen zijn, die bijvoorbeeld niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, dan zoeken we samen naar een meer gespecialiseerde dienst en verwijzen we u door naar deze dienst(en).

Bijlage: HUISHOUDELIJK REGLEMENT

1. Algemeen

1.1. Dit huishoudelijk reglement beschrijft alle zaken die door de huurder moeten nageleefd worden om het samenleven op een goede manier te laten verlopen. Het vervangt het huurcontract niet maar is een aanvulling en een verduidelijking ervan. Indien er aan het huurcontract een reglement van inwendige orde (opgemaakt door de vereniging van mede-eigenaars (VME) en/of de syndicus) werd toegevoegd, dan hebben de bepalingen daarvan voorrang op dit huishoudelijk reglement.

1.2. Als huurder wordt de verbintenis aangegaan om effectief in de gehuurde woongelegenheden te wonen en het adres te gebruiken als domicilie.

1.3. U gebruikt de woongelegenheden om er te wonen, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. U mag ze in geen geval onderverhuren aan familie of aan andere personen. U moet het sociaal verhuurkantoor op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

2. Gemeenschappelijke delen

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

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag u niets stapelen. U mag er ook geen fietsen plaatsen: die plaatst u in de fietsenberging als die aanwezig is. U moet ze omwille van de brandveiligheid steeds vrij houden. Het SVK 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. Ze worden door iedereen gebruikt. Respecteer mekaars rust.

2.4. Laat kinderen niet in of in de buurt van de lift spelen. In de lift moet u kinderen onder 12 jaar steeds vergezellen.

2.5. De oprit en het voetpad moet u altijd vrij houden. U mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. U bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de oprit. U 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.

2.6. Haal de brievenbus regelmatig leeg. Laat de post niet rondslingeren en/of zich opstapelen.

2.7. Sluit steeds de voordeur van het gebouw omwille van de veiligheid. Een open deur nodigt uit tot inbraak en vandalisme.

2.8. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag u niet roken. In de gemeenschappelijke buitenruimten mag u de sigarettenpeuken niet op de grond gooien.

2.9. De manier waarop deze ruimten onderhouden worden, zal door de huurdersbegeleider meegedeeld worden.

U respecteert het poetswerk. Indien u de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maakt u die zelf weer proper.

2.10. Het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen wordt verdeeld onder alle huurders. Als huurder betaalt u uw deel. Spring zuinig om met het gebruik van elektriciteit.

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

3. Omgaan met burenen

3.1. Respecteer de eigenheid van de burenen.

3.2. U woont samen met anderen in één gebouw. Hou rekening met uw burenen. Respecteer mekaars rust en maak geen lawaai dat storend is: bv. te harde muziek, te luide TV, geroep, gesprang, dichtslaande deuren,...

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

3.4. We dulden geen vandalisme. U mag geen bezittingen opzettelijk beschadigen of wegnemen. U bent aansprakelijk voor de vergoeding van de aangerichte schade.

4. Huisdieren

4.1. U kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk melding en met uiteindelijke goedkeuring van het sociaal verhuurkantoor. Het SVK kan het houden van huisdieren weigeren als de huisdieren de leefbaarheid in het gedrang brengen, overmatige hinder veroorzaken voor de burenen en de naaste omgeving en als ze schade veroorzaken.

Het reglement van inwendige orde van het gebouw is bepalend.

4.2. U kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.

4.3. Schade aangebracht door huisdieren moet u zelf herstellen of betalen.

4.4. Zorg ervoor dat het huisdier geen hinder (lawaai, geur, geblijf, agressie,...) of gevaar veroorzaakt voor uw burenen.

4.5. U staat in voor het welzijn van het dier. U kan het in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dat opmerken, zullen we een klacht indienen. Ook de huisdieren van de burenen moet u met respect behandelen.

5. Onderhoud en herstellingen

5.1. Op het einde van het huurcontract moet u de woongelegenheden in dezelfde staat afleveren als beschreven in de plaatsbeschrijving, behalve de herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht.

5.2. U bent als huurder verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woongelegenheden. De woongelegenheden moet in hygiënische en propere toestand zijn. U dient regelmatig te poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...). Gebruik geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen.

5.3. De eigen verwarmingsinstallatie op aardgas dient tweejaarlijks onderhouden te worden. Het sociaal verhuurkantoor laat dit door een firma uitvoeren en maakt hiervoor de nodige afspraken. De kosten zijn ten laste van de huurder.

In een appartementsgebouw met een collectieve verwarmingsinstallatie gebeurt het onderhoud via de beheerder.

5.4. In de wintermaanden dient de woongelegenheden voldoende verwarmd te worden zodat er geen vorstschade kan optreden. De aanwezige installatie is voldoende om de woning comfortabel te verwarmen. Het is dan ook niet de bedoeling dat er bijkomende verwarmingselementen gebruikt worden: elektrische elementen hebben erg hoge verbruikskosten en elementen op gas zijn verboden omwille van de veiligheid.

5.5. De huurders moet ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstoppert.

Er moet vermeden worden dat er etensresten terecht komen in de afvoer van de keuken.

In de badkamer moet er gelet worden op haar- en zeepresten.

Er mogen geen vochtige doekjes in de wc gegooid worden : in tegenstelling tot toiletpapier breken die niet af. In korte tijd vormen ze een prop waardoor niets meer afloopt.

Het is ook verboden om vetten en (frituur)oliën door de afvoer of in de wc te gooien.

5.6. Er dient voldoende verlucht te worden. Zo wordt alle overtollige vocht afgevoerd. Zeker in de slaapkamer is het aangeraden om onmiddellijk na het opstaan de kamer te verluchten. De ramen moeten zo ver mogelijk open staan om de lucht snel te verversen, zonder al te veel warmteverlies.

Het is aanbevolen om geen wasgoed binnenshuis te drogen. Het wasgoed mag zeker niet op een radiator gehangen worden maar op een droogrek. In dat geval moet deze ruimte goed verlucht worden.

Tijdens en na het douchen moet de badkamer goed verlucht worden. Het helpt ook als het aanhangend water van de wandtegels en vloer verwijderd of opgeveegd wordt.

Tijdens het koken moet steeds de afzuigkap aangezet worden.

Vocht en gebrek aan verluchting zijn belangrijke oorzaken van schimmelvorming. Als de vensters beslaan, is dit een signaal dat er teveel vocht in de woning aanwezig is

5.7. Voor elk veranderings- en/of aanpassingswerk dat u wil uitvoeren, moet u eerst toestemming vragen en krijgen.

Afhankelijk van de aard van de werken moet het SVK daarvoor ook eerst toestemming vragen aan de eigenaar.

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

5.8. U kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. Indien het sociaal verhuurkantoor die voorwerpen verwijdert, is dat op uw kosten.

6. Veiligheid

6.1. De brandblusapparaten en brandalarmen hangen er voor de veiligheid van iedereen. U mag ze in geen geval beschadigen of leegspuiten. U moet gestolen of leeggespoten brandblusapparaten aan het SVK melden.

De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet u steeds vrij houden.

Barbecueën doet u niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid ervan.

Uw woonst is voorzien van een rookmelder. Een defect moet u onmiddellijk aan het SVK melden.

6.2. Het is verboden om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen of elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten.
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen.
- bijkomende verwarmingselementen te gebruiken: elektrische elementen hebben erg hoge verbruikskosten en elementen op gas vormen een risico op CO-vergiftiging.
- verluchttingsroosters dicht te maken.
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan.

7. Huisvuil

Het afval moet gesorteerd worden en tijdig meegegeven worden met de ophaaldiensten. De ophaaldagen vind je terug in de ophaalkalender. Deze kalender krijg je bij de inschrijving van je nieuw adres op de dienst bevolking van de gemeente.

Sorteerregels :

Huishoudelijk afval : Restafval wordt in de grijze zakken (Maaseik) en in de grijze container (Lanaken, Maasmechelen, Dilsen-Stokkem en Kinrooi) meegegeven.

GFT : Groenten, fruit en tuinafval kunnen in de groene container meegegeven worden.

PMD : Plastic, metaal en drankkartons worden verzameld in de blauwe zakken.

Glas en papier/karton worden gratis opgehaald (behalve Lanaken – glasbak)

Het is de bedoeling dat alles op de eerstvolgende ophaalbeurt wordt meegegeven en niet langer ergens te bewaren.

Het is mogelijk dat er in een appartementsgebouw afwijkende regels zijn. De huurbegeleider of de aanwezige syndicus of huisbewaarder zal de nodige informatie hierover meedelen.

8. Bijzondere bepalingen

8.1. Het SVK wil de huurder bijstaan in zijn rechten én in zijn plichten als huurder. Eén van de belangrijkste elementen in deze huurdersbegeleiding is het huisbezoek. Het SVK heeft het recht om de woongelegenheden te bezoeken en om te controleren dat de huurder zijn verplichtingen nakomt.

8.2. Indien er een klacht is, neemt u best eerst contact met het SVK. Desnoods kan de klachtenprocedure opgestart worden.

8.3. Als huurder moet u altijd het SVK contacteren en niet de eigenaar. Het SVK is de verhuurder.

Door ondertekening van dit huishoudelijk reglement gaat de huurder de verbintenis aan de voorschriften ervan strikt na te leven.

Datum:

Handtekening huurder: