

cvba "EIGEN HAARD"
KORTRIJKSTRAAT 117
8550 ZWEVEGEM

Secretariaat:
Kortrijkstraat 117
8550 ZWEVEGEM
Tel : 056/76.06.66

Kantooruren :
Maandag 15u tot 18u30
Woensdag 10u tot 12u 14u tot 16u00
Vrijdag 10u tot 12u

HUUROVEREENKOMST

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 1. De ondergetekenden:

De sociale huisvestingsmaatschappij c.v.b.a. "Eigen Haard" Kortrijkstraat 117 te 8550 Zwevegem met maatschappelijke zetel te 8550 Zwevegem, Kortrijkstraat 117, ingeschreven in het rechtspersonenregister te 8500 Kortrijk, rechtbank van Koophandel, onder het ondernemingsnummer 15, BTW BE 0405.412.092, erkend door de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder het nummer 344 en hier vertegenwoordigd door Dhr Vanhulle Luc, directeur

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

«GezinsledenNaam»	«GezinsledenRijksregisternr»	«GezinsledenGeboortedatum»
-------------------	------------------------------	----------------------------

met als adres «AdresPersoon» «PostnrPersoon» «GemeentePersoon»

hierna de huurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt:

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de huurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden tijdens de duur van de huurovereenkomst, die later tot de huurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze huurovereenkomst en ondertekenen deze huurovereenkomst en worden ook onder 'de huurder' begrepen.).

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning met als adres «**AdresWoning**» - «**PostnrWoning**» «**GemeenteWoning**» - **Id : «PiramideID»**

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 te noemen). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.

De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

Art. 4. §1. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, die ingaat op **«InvoegeDatum»**

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van telkens drie jaar.

§2. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

(Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder van een duur van negen jaar die eventueel verlengd is, opvolgt, mag de duur van deze huurovereenkomst niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met de aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar bedraagt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode is doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De basishuurprijs wordt bepaald op **«Basishuur2008» euro**

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling, en aan de kwaliteit van de woning bedraagt voor de eerste maand

«Huurprijs» euro.

Huurprijs andere verhuring (garage, carport, berging ...) €«Huurprijs AndereVerhuring»

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

Art. 6. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt in de huurprijs verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 7. De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en de bewoning, zijn voor rekening van de huurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De aanrekening van de kosten en lasten, met inbegrip van de jaarlijkse afrekening, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten «**Huurlasten**» euro.

Art. 8. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer BE 12 2850-4500-4692 van de verhuurder.

WAARBORG

Art. 9. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 10. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en na aftrekking van de vergoeding van eventuele schade. De waarborg wordt verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 11. Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van 10% toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 12. Als de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dat verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan alleen geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald zijn tijdens de vijf jaar die aan dat verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart na verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 13. De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van hem vallen.

Art. 14. Als een sociaal woonproject renovatie-, sloop, of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 15. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan alleen toestaan dat extra personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning of er zich domiciliëren als dat in overeenstemming is met artikel 95, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 16. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 17. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt.

Art. 18. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art 19. *(als de taalkennisverplichting reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)* De huurder is verplicht na een jaar over een taalvaardigheid van het Nederlands te beschikken die overeenstemt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De huurder is vrijgesteld van de verplichting in de volgende gevallen:

1° de verhuurder leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;

2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid, afgeleverd door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;

3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.

De huurder krijgt een uitstel van een jaar om te voldoen aan deze huurdersverplichting als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;

2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is..

Art. 20.

Art. 21. *(Dit artikel is alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode.)* De huurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 22. *(Dit is alleen van toepassing als de woning een ADL-woning is of een woning die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap.)* De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning aangepast is aan

de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar behoefte aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(Dit is alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is.) De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 23. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van hem vallen.

De verhuurder kan, als de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van ... voor juni ... *(Het jaartal is het jaar waarin de huurovereenkomst wordt gesloten als de huurovereenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de huurovereenkomst wordt gesloten voor 1 juli)*. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke jaarlijkse huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert, uitgezonderd die welke vermeld zijn in het tweede lid, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De huurder is verplicht om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan de verhuurder te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die is opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage of ouderdom.

Art. 24. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen uitgevoerd moeten worden, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 25. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en de aanhorigheden ervan als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan

niet onder voorbehoud van de herstelling in de oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij het anders is overeengekomen.

Als de huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en de aanhorigheden ervan onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 26. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op een ander deel van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en de aanhorigheden ervan te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsook de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezokedag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 27. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Art. 28. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

VERZEKERING

Art. 29. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 30. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig artikel 98, §2, van de Vlaamse Wooncode. De opzegging geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is.

Art. 31. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, §3, van de Vlaamse Wooncode.

De opzeg van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

Art. 32. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste huurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen, overlijdt of de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 33. Gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Art. 34. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op. Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen de verhuurder en de huurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving binnen een termijn van een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Art. 35. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in 8500 Kortrijk

KEUZE VAN DOMICILIE

Art. 36. De huurder woont tot het einde van de huurtermijn in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 37. *(Dit artikel mag geschrapt worden als het niet van toepassing is.)* Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan, worden als niet geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 38. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

Bijlage 1 : reglement van inwendige orde

Bijlage 2: regeling inzake de betaling van de huurwaarborg

Bijlage 3 : Toelichting bij de verwijzing naar de reglementering typehuurovereenkomst voor verhuring van sociale woningen

Opgemaakt op, in Zwevegem, in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

(gelezen en goedgekeurd)

"gelezen en goedgekeurd"

→

.....

Namens de verhuurder

De huurder(s),

De cvba "Eigen Haard"

De directeur of zijn afgevaardigde

.....



Tijdstip eerste ter beschikkingstelling van de door u betrokken woongelegenheden: «**Terbeschikkingstelling**»

1) ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

De huurder is ertoe gehouden het gehuurde goed en zijn aanhorigheden te gebruiken en te onderhouden als een goede huisvader conform artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder mag zijn huurgoed alleen gebruiken als woning en dient er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

De bestemming van het huurgoed bestaat uitsluitend uit het dienstig zijn als woning (hoofdverblijfplaats) voor de huurder(s). Het is de huurder(s) niet toegelaten om professionele activiteiten uit te oefenen in het huurgoed.

De huurder mag de bestemming ervan niet wijzigen, tenzij na voorafgaande én schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze laatste wijst er de huurder op dat iedere inbreuk op deze bepaling beschouwd wordt als ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen.

De huurder is ertoe gehouden op regelmatige tijdstippen:

1. sterfputten en stankafsluiters te kuisen (*)
2. septische- en beerputten te ruimen (*)
3. de afvoerbuizen te kuisen en te ontstoppen (*)
4. de schoorsteen te vegen bij individueel geplaatste kachels (*)
(*)= deze werkzaamheden zijn dus ten laste van de huurder. Op het einde van de huurovereenkomst dient de huurder deze te laten uitvoeren door een bedrijf aangewezen door de verhuurder.
5. de geplaatste rookmelder(s) te onderhouden conform het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 1 juni 2012 en de reglementaire voorschriften van 04 juni 2012
 - 5.1. Verwijder maandelijks het stof van de rookmelder met een stofdoek of eventueel met uw stofzuiger.
 - 5.2. Overschilder nooit je rookmelder
 - 5.3. Levensduur: De batterij heeft een levensduur van 10 jaar
6. de tuinen netjes te onderhouden, met inbegrip van het aanpalend openbaar domein, alsmede het trottoir en de straatgoot (zie eventueel gemeentelijk politiereglement)
7. de bomen, hagen en heesters regelmatig te snoeien . De hoogte van hagen zijn te beperken tot maximum 1.80 à 2 meter. Het omboorden van de voortuin met een haag of desgevallend de zijtuin ,wanneer deze laatste reeds ommuurd is, is slechts toegestaan mits de hoogte ervan te beperken tot maximum 50 cm zodat het open karakter van de omgeving behouden blijft
8. Hoogstammig groen is niet toegestaan alsmede woekerende planten (o.a. bamboe) . Half hoogstammig groen is slechts toegestaan en moet op een minimale afstand van 2 m. van de perceelsgrens en 5 m. van de woning.
9. de vloerbekleding in linoleum of vinyl met passende producten te onderhouden en vloerbeschermers te plaatsen aan de poten van zware meubelen
10. de houten binnendeuren en binnenzijde van de ramen en hun omlijsting (indien geen pvc) te schilderen of te behandelen met een passend product, inclusief de trap, alsmede het behangen of schilderen met een lichte kleur van de muren en plafonds. Indien blijkt dat op het einde van de huurovereenkomst het behang en/of het schilderwerk van bepaalde ruimtes sterk vervuild of beschadigd is, zoals onder meer aanslag van nicotine, los of gescheurd behang, schimmel op de muren e.d., dan is de huurder ertoe verplicht het schilderwerk zorgvuldig te reinigen en/of het behang met de nodige zorg te verwijderen
11. de pvc van ramen en deuren regelmatig te onderhouden met een passend product
12. de sanitaire installaties (w.c., bad, lavabo, kranen, douchecel, faience) met passende producten te onderhouden
13. het keukenmeubilair passend te onderhouden. In dit opzicht is plaatsen van een dampkap verplicht.
14. de pvc bekleding van de goten te onderhouden
15. de goten uit te kuisen
16. de brievenbus en de garagepoort te onderhouden
17. de scharnieren en sloten van ramen, deuren, poorten te smeren of te oliën
18. olievlekken te vermijden en desgevallend te verwijderen op de oprit of op de vloer van de garage
19. ongedierte (o.a. muizen, ratten etc.)te bestrijden in en rond de woning
20. de ramen aan de voorgevelkant te bekleden met witte gordijnen ,stores of drapes

2) De verhuurder verbiedt de huurder

1. afzonderlijke verhuurbare eenheden (garages, bergingen, carports) onder te verhuren.
2. de rust en/of goede orde te storen in en rond zijn woongelegenheid. Gelijk welke vorm van nachtlawaai is verboden
3. werken uit te voeren die de vloeren kunnen beschadigen en/of bijtende producten te gebruiken om de vloeren te reinigen.
4. gelijk welke vloerbekleding te doorboren of te verwijderen alsmede gaten te boren in de gevels
5. scheidingsmuren te gebruiken om er wasdraad aan vast te hechten.
6. gasflessen te gebruiken bestemd voor verwarming en/of kookfornuizen
7. afval van gelijk welke aard in de w.c. te werpen (olie, vetten, maandverbanden etc.)
8. vrachtwagens, bestelwagens te parkeren op de opritzzone (uitsluitend bestemd voor personenwagen)
9. de voortuin te gebruiken als parkeerzone voor auto's, aanhangwagens, caravans.
10. de binnenzijde van de pvc ramen te gebruiken voor om het even welk doeleinde (o.a. aanbrengen van gordijnen).
11. de werking van de centrale verwarming of de elektrische apparatuur te ontregelen.
12. de ventilatieroosters aan de buitengevels en aan de binnendeuren langs binnen of buiten af te dekken.
13. het plafond van om het even welke plaats te behangen
14. glasvezelpapier als behang te gebruiken
15. muren en/of plafonds in reliëf te brengen (verven in reliëf of bepleisteren), tegels of platen te kleven of een vals plafond aan te brengen .
16. om het even wat aan te brengen aan de tuinafsluiting (zoals o.a. zeilen in pvc, matten, doeken etc.)
17. het ligbad te gebruiken als douche, alwaar onvoldoende faiëncebekleding voorzien is.(1,8 meter vanaf bodem bad)
18. vuilniszakken op het openbaar domein te plaatsen buiten het tijdstip en de plaats vastgelegd door de gemeentelijke instanties.
19. duivenhokken, kippenhokken of konijnenhokken op te richten.
20. dieren te voederen (katten, vogels, ...) in en rond de gebouwen. Dit trekt ongedierte aan !
21. antennes op het dak, de gevels of de terrassen aan te brengen

3) Slechts na een schriftelijke aanvraag én uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming, kan de huurder volgende zaken plaatsen of aanbrengen, maar zijn te verwijderen op het einde van de huurovereenkomst.

1. Een schotelantenne plaatsen met een maximum diameter van 80 cm, wel uitsluitend in de achtertuin van een woning (dus niet op appartementen), dit op een maximale totale hoogte van 2 meter en op minimum 1 meter van de perceelgrens.
2. Een siervijver aanleggen
3. steenslag of kiezelstenen aanbrengen als bodembedekking in de voor- en achtertuin
 - het moet siergrind zijn (dus geen blauwe of grijze gravé)
 - de tuin moet zeker nog 50% uit groen bestaan. U dient vooraf een plan te bezorgen en welke materialen u zal gebruiken
 - deze moeten op een worteldoek gelegd worden
4. houten panelen als tuinafsluiting plaatsen : de aanvraag is verplicht en is tevens onderworpen aan een gemeentelijke vergunning. De toestemming zal desgevallend gegeven worden maar wordt beperkt tot 2 panelen.
5. Vast tapijt aanbrengen op vloeren en/of trap (lijmen mag niet, alleen dubbelzijdige kleefband is toegestaan)
6. Kliklaminaat plaatsen mits de specifieke plaatsingsvoorschriften te respecteren. Eventueel ingekorte deuren dienen bij verhuis in hun oorspronkelijke staat hersteld te worden.
7. Een tuinhuisje is toegestaan mits hierna vermelde voorwaarden in acht te nemen:
 - a) inplanting (plaatsaanduiding alwaar het tuinhuisje mag geplaatst worden) is aan te vragen aan de maatschappij.
 - b) maximale afmetingen: 3m x 2,5m
 - c) materialen : hout of pvc - kleur: bruin (grijs of beige) - zadeldak : zwart/grijs of blokhuttype
 - d) afstand : 1 meter met scheidingsgrens burens.
 - e) fundering: uitsluitend op betonblokken of wegneembare ondergrond

n.b. : De verhuurder neemt niets over en eist dat de woongelegenheid in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

4) BIJZONDERHEDEN VOOR HUURDERS VAN APPARTEMENTEN

1. Indien het een verhuring betreft van een appartement, is het de huurder verboden:
 - a) er is voor iedereen (huurders en bezoekers) een algemeen rookverbod in de gemeenschappelijke delen (inkom, traphal, liften, kelders etc.)
 - b) persoonlijke goederen in de gemeenschappelijke hall onder te brengen; (o.a. fietsen, kinderwagens, vuilniszakken)
 - c) sloten te vervangen die deel uitmaken van een sleutelplan (lopersysteem)
 - d) de gemeenschappelijke tellers en tellerplaats voor persoonlijke doeleinden aan te wenden.
 - e) wasgoed noch boven het terras noch aan de leuning ervan op te hangen (kleine droogrekken worden op het terras geduld) of te laten drogen op de openbare groenzone of andere plaatsen rond het appartement;
 - f) de terras te gebruiken als opslagplaats
 - g) muren/balustrades te gebruiken om bloembakken of bloempotten op te plaatsen/op te hangen
 - h) affiches van om het even welk karakter te hangen of te kleven in de gemeenschappelijke hall;
 - i) schotelantennes, volièeres te plaatsen
 - j) het water af te laten van de collectieve centrale verwarming;
 - k) kinderen te laten spelen in de inkomhall en traphal

2. De huurder van een appartement wordt uitdrukkelijk verzocht:
 - a) de briefwisseling (m.i.v. weekbladen en/of reclame) onmiddellijk weg te nemen;
 - b) de gemeenschappelijke deur onmiddellijk te sluiten;
 - c) de individuele tellers af te sluiten in geval van lange afwezigheid (bv. verlof)
 - d) de afvoer van het terras vrij te houden.
 - e) de privé parkeerruimtes en de zones vóór de garagepoort aan de appartementen onkruidvrij te houden
 - f) alle ramen te voorzien van witte gordijnen ,stores of drapes.
 - g) de dampkap (indien geplaatst door de maatschappij) te onderhouden

3. In verband met de liften
 - a) de liften mogen enkel gebruikt worden volgens de reglementaire en wettelijke bepalingen inzake personen.
 - b) kinderen beneden de 15 jaar mogen de lift NIET ALLEEN gebruiken.
 - c) de liften mogen niet gebruikt worden voor zware voorwerpen (bij verhuizing). De voorschriften inzake het laadvermogen dienen geëerbiedigd te worden op straf van verantwoordelijk te kunnen gesteld worden voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het niet naleven van de voorschriften.
 - d) De maatschappij is niet verantwoordelijk voor ongevallen en/of schade aan personen en/of goederen, die zou kunnen veroorzaakt worden door het gebruik van de lift .

5) HUURLASTEN

Gewone huurlasten :

Voor de bewoners worden volgende huurlasten tegen werkelijke kostprijs verrekend in de huurprijs.
(o.a. Brandverzekering : afstand van verhaal, onderhoud centrale verwarming, onderhoud groenzones Vande Vennestraat, onderhoud rioleringen 32 app Schepen J. Vercruysestraat)

De gemeenschappelijke huurlasten betreffende de appartementen worden jaarlijks afgerekend op basis van de totale reële kosten van de meest recente afrekening (periode 01/11 tot 31/10) en verrekend in de maandelijkse huurlasten van het daaropvolgend jaar.

BASISREGEL is dat de kosten te verdelen zijn **over alle appartementen per groep of complex**
Er zijn de volgende groepen :

- 8550 ZWEVEGEM :
 - 99 appartementen Te Winckele; 6 appartementen Harelbeekstraat; 55 app Abeele
 - 16 appartementen St. Amandstraat; 8 + 8 appartementen Otegemstraat
 - 15 appartementen Avelgemstraat – Orveyestraat
 - 16 appartementen Losschaard; 20 appartementen Loscchaard + Devroes Molen
- 8554 ZWEVEGEM-ST.DENIJS : 5 appartementen St.Denijsplaats
- SPIERE-HELKIJN : 7 + 7 appartementen Kerkstraat – 6 appartementen Robecynplein

De volgende kosten zijn hieronder begrepen :

- De kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gangen, bergingen, kelders, liften (schoonmaakpersoneel, materiaal en onderhoudsproducten)
- Onderhoud gemeenschappelijke groenzones en hagen + specifieke openbare dallering.
- Periodiek reinigen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen
- Reinigen van ramen, afdaken, garagepoorten van de gemeenschappelijke inkom
- Periodiek vervangen en/of onderhoud vloermatten
- Periodiek nazicht en onderhoud van deuren en sloten
- Kosten voor het nazicht en onderhoud van branddetectie- en brandbestrijdingssystemen + noodverlichting
- Kosten voor het ophalen van huisvuil(container)
- Werkingskosten van de verhuurder voor het organiseren van het onderhoud

UITZONDERING is dat de kosten te verdelen zijn **over alle appartementen per blok (inkom/gang)**

De volgende kosten zijn hieronder begrepen :

- De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de desbetreffende tellers in de gemeenschappelijke delen
Uitz.: Kerkstraat 12/ 14 (1 gebouw) + 55 app Abeele (5 x 11 app): per gebouw: 1 teller
- De kosten verbonden aan het individueel ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen
- Kosten voor kleine herstellingen in de gemeenschappelijke gangen, bergingen, kelders (o.a. vervangen van defecte lampen of kapotte lamparmaturen – lekkende kraan – defecte parlofoon, e.d.)
- De kosten voor het gewoon onderhoud en de controle van de liften + telefonie (onderhoudscontract , keuringskosten e.d.)

Als er geen onderhoudspersoneel voorzien is, moet iedere huurder zelf of via derden met een beurtrol instaan voor het onderhoud van de gemene delen.

Bijzonderheden mbt 55 app. Abeele (collectieve CV)

Voor de verdeling van de gemeenschappelijke kosten inzake onderhoud en herstel gelden dezelfde regels als voor de andere appartementen (zie hierboven): periode 01/01 tot 31/12

De gemeenschappelijke kosten van verwarming zullen verdeeld worden volgens een controlesysteem op ieder radiator aangebracht. Een firma, aangesteld door de verhuurder, zal elk jaar, de opname van warmte- en watermeters komen doen (*).

30% van de totale uitgaven van gas en elektriciteit zullen, ten titel van gemene delen, tussen de huurders per blok worden verdeeld.

(*)= bijzonderheden i.v.m. warmte- en watermeters:

- alle warmte- en watermeters zijn eigendom van de verhuurder
- de huurder zal ervoor zorgen dat de vertegenwoordiger van de door de verhuurder aangestelde firma vrije toegang geeft tot alle meettoestellen in het appartement.
- de huurder moet ervoor zorgen dat de meters in goede staat behouden blijven en hij verbiedt er wijzigingen aan te brengen;
- de huurder zal verantwoordelijk zijn voor alle schade die aan deze meettoestellen wordt aangebracht en alle kosten in dit verband zullen hem worden aangerekend:
- wanneer de huurder het appartement verlaat zal een tussentijdse opname gebeuren; hij is verplicht de genoteerde eenheden te bevestigen.

6) HUISDIEREN

Algemene regel

Gelet de aard en de ligging van het patrimonium (huur-woongelegenheden) van de verhuurder, kan hij geen andere diersoorten dan gewone huisdieren toestaan. Diersoorten die door hun agressiviteit, giftigheid of gedrag een gevaar inhouden, zijn niet toegelaten.

Exotische dieren (vb. slang, leguaan,) en agressieve hondenrassen, zoals Pitbull, Rottweiler, Mastiff, Duitse of Mechelse herder, Terrier,) worden dus niet meer toegestaan.

Er wordt slecht één huisdier toegestaan (één hond of één kat) . Wanneer een huisdier echter aanleiding geeft tot moeilijkheden of overlast, zijnde hinderlijk en/of gevaarlijk, behoudt de verhuurder het recht voornoemd dier te laten verwijderen.

Schade veroorzaakt door een huisdier zal ten laste gelegd worden van de huurder/eigenaar van het dier

Bijzondere regeling voor appartementen:

Appartementen op het gelijkvloers (met een afzonderlijke tuin of met een rechtstreekse toegang tot een openbare tuin of zone) zie algemene regeling hierboven

Appartementen op verdiep:

In appartementen op het verdiep worden huisdieren niet toegelaten. Beschikt de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing toch een huisdier, zal deze gedoogd worden op voorwaarde dat:

- Het een klein huisdier betreft: Eigen Haard zal ter zake zelf een eindbeslissing nemen
- De huurder zich ertoe verbindt, na huidig huisdier, geen ander huisdier te nemen. Een bewijsstuk zal hiervoor opgesteld worden bij de intrede van de huur

Afwijkingen hierop dienen én voorafgaandelijk én schriftelijk aangevraagd en bekomen te worden

7) HUURWAARBORG

De huurwaarborgen worden geplaatst op een R/C Waarborgen bij de VMSW. De Intresten worden gekapitaliseerd tijdens de duur van de huurovereenkomst. De duur van de intrestberekening betreffende de huurwaarborg houdt op bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

Om een overzicht te krijgen van de huurwaarborg en interesten, moet de huurder een schriftelijke aanvraag richten tot de verhuurder.

De desbetreffende huurwaarborg en eventuele rente wordt aan de laatste huurder-medecontractant die het pand opzegt of verlaat, op het einde van de daaropvolgende maand uitbetaald voor zover ieder huurdersachterstal (openstaande schuld) betaald werd en er geen voorbehoud gemaakt werd in verband met de genoteerde bemerkingen tijdens de plaatsbeschrijving (schade en/of herstellingen ten laste van de huurder)

Indien het een appartement betreft met gemene delen zal de huurwaarborg slechts teruggegeven worden na de jaarlijkse afrekening van de diensten (uitsluitend van toepassing voor de 55 app Abeele)

8) HERSTELLINGEN ten laste van huurder en verhuurder

De verhuurder acht zich niet verplicht een defect toestel automatisch te vervangen;

Wanneer de woning uitgerust is met centrale verwarming, is de huurder ertoe gehouden gezegde installatie effectief te gebruiken. De huurder neemt nota van het feit dat een periodiek onderhoud van de centrale verwarming, alsook nazicht en regeling van controle - en veiligheidsapparatuur zal geschieden door een bedrijf aangesteld door de verhuurder (tijdens het in werking zijn van de centrale verwarming dient steeds één radiatorkraan open te staan). De werking van de veiligheidsgroep van de waterverwarmer en/of centrale verwarming is op regelmatige tijdstippen te controleren door de huurder. Indien wordt vastgesteld dat deze permanent blijft lekken dient hij dit onmiddellijk mede te delen aan de verhuurder.

De schade aan de gemeenschappelijke delen (o.a. trapzalen, schrijnwerk, elektriciteit en muurbekleding) zijn ten laste van de bewoners van zelfde complex, tenzij het bewijs kan geleverd worden wie de schade heeft veroorzaakt. De verhuurder is niet verantwoordelijk en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen of schade, die zouden kunnen voortvloeien uit het gebruik of bestaan van inrichtingen van elektriciteits -, gas - of waterleidingen of van gebreken die aan deze toestellen kunnen voorkomen

Hierna vermelde lijst van herstellingswerken is niet limitatief, doch biedt een overzicht van de herstellingen enerzijds ten laste van de huurder en anderzijds ten laste van de verhuurder.

Overzicht meest voorkomende herstellingswerken. Deze lijst geldt enkel als leidraad en is NIET limitatief. Bij twijfel steeds de vennootschap VOORAF te contacteren	
Werken ten laste van huurder = werken waarvoor u zelf instaat of een derde contacteert voor de vakkundige uitvoering ervan	Werken ten laste van verhuurder = werken uit te voeren in opdracht van de vennootschap (na signaleren) en ten laste van de vennootschap
algemeen: alle schade, breuk,verlies etc veroorzaakt door eigen toedoen	
verfraaiingswerken	
alle binnenverfraaiing (schilderwerk & behang)	alle buitenschilderwerk - persoonlijke initiatieven NIET toegestaan
sanitair	
beschermen tegen vorstschade herstel,ontkalken,vernieuwen van kranen (bad,lavabo,keuken met inbegrip van de alimentatiekranen & dubbele dienstkranen) herstel van regenpompen herstel of vernieuwen van sifons op lavabo's spoeltafels en uitgietsbakken herstel en of vernieuwen sproeierslang mengkraan bad inclusief douchestang herstel en of vernieuwen douchegordijn onstoppen, vrijhouden en of kuisen van afvoerleidingen (riolering incl septische put, regenwaterputten, zinkputjes, en stankafsluiters) kuisen kalkaanslag w.c-pot en vernieuwen van zitting ontkalken, nazien op doorlopen,vernieuwen van binnenwerk van spoelbak w.c	andere kranen (collectoren, stopkranen,drukregelaars etc) herstel hydrofoorgroep indien initieel geplaatst door vennootschap vervangen van sifons met aansluiting op lood vervanging ophanging douchegordijn indien initieel aanwezig herstel of vervanging van leidingen noodzakelijk vernieuwen spoelbak w.c : forfaitaire tussenkomst huurder 50 € (dienstjaar 2009) noodzakelijk vernieuwen complete w.c : forfaitaire tussenkomst huurder 80 € (dienstjaar 2009) vervangen van dichtingsmof aansluiting afvoer vervanging kloksifons ingevolge slijtage of doorroesten
elektrische boilers	
alle onderhoud en herstel incl veiligheidsgroep uitgezonderd bij onderhoudscontracten herstel of vervanging van kleine boilers onder spoeltafelkast keuken	vervanging bij onherstelbaar defect mits aangaan van onderhoudscontract voor periode van 8 jaar (3 euro/mnd ten laste huurder- dienstjaar 2009) alle verdere onderhoud en herstel ten laste van verhuurder
elektriciteit	
herstel en of vervanging van individuele deurbel vervanging van zekeringen (smeltveiligheden en penautomaten) herstel en vervanging van lichtsckakelaars en stopcontacten uitbreiding met nieuwe kringen worden niet toegestaan uitbreiding van bestaande kringen in opbouw enkel door erkend vakman en volgens het AREI (attesten voor te leggen op eenvoudig verzoek)	vervangen van zekeringen ingeval deze railautomaten zijn vervangen van verliesstroomschakelaars noodzakelijke uitbreiding van kringen noodzakelijk vervangen van leidingen, zekeringskasten,tellers
centrale verwarming	
gebruiksfouten (ontluichten,gebrek aan brandstof, ontregeling)	alle depannages uitgezonderd gebruiksfouten
individuele kachels	
alle onderhoud en herstel of vernieuwen van de kachel opgelet voor nieuwe aardgaskachels gelden specifieke veiligheidsrichtlijnen, contacteer vooraf venootschap jaarlijks onderhoud van het afvoerkanaal	nieuwe aardgasaansluitingen - VOORAF TIJDIG vennootschap contacteren aanvraagprocedure neemt gemakkelijk 8-tal weken in beslag
schrijnwerk	
smeren,herstel of vernieuwen van alle cylinders,grendels,scharnieren,krukken & sloten binnendeuren herstel en of vernieuwingen van rolluiklinten inclusief lintmolen glasbreuk smeren geleiders metalen kantelpoorten vervanging sluitpinnetjes metalen kantelpoort	vernieuwen en/of herstel van sloten, uitgezonderd sloten op binnendeuren vervangen rolluiken ingevolge slijtage vervangen keuken ingevolge normale slijtage condens dubbele beglazing noodzakelijke vervanging van ramen en deuren vervangen van hefveren metalen kantelpoorten
pleisterwerken	
alle opstop,plamuurwerk en kleine herstellingen	grote herstellingen , waterinfiltraties kelder
vloeren & faience & plinten	
schade door breuk en verwaarlozing herstel krassen,scheuren,sporen in soepele vloerbekleding	herstel bij verzakking of normale slijtage na evaluatie vernieuwen van soepele vloerbekleding bij normale slijtage na evaluatie
buitenzijde woning	
vrijwaren goten , onstoppen goten en afvoeren,onderhoud gootbekleding vernieuwen terras op achtergevel met forfaitaire tussenkomst vennootschap, mits voorafgaand schriftelijk akkoord	alle herstel aan gevels,dakbedekking,dorpels,goten,afvoeren,

* voor appartemensgebouwen kunnen afwijkende regels gelden zie huurcontract - bij twijfel contacteer vooraf de vennootschap

9) TOEZICHT

Buiten de wettelijk vastgestelde en aangekondigde bezoekperiodes, kan Eigen Haard in uitzonderlijke en/of dringende gevallen (evaluatie, preventie, dringende herstelling e.d.) op elk ogenblik vragen om de woning of het appartement inclusief garage toegankelijk te willen stellen

10) BRANDVERZEKERING

De woning of het appartement wordt verzekerd door toedoen van de verhuurder op basis van een brandverzekering die een clause van "afstand van verhaal" voorziet ten voordele van de huurders, het geval van kwaadwilligheid uitgesloten.

De premiekosten voor deze afstand van verhaal zullen verwerkt worden in de huishuur (zie huurlasten -detail huurprijsberekening)

Zijn niet voorzien in de verzekeringspolis en die de huurder bijgevolg zelf nog dient te verzekeren:

- Zijn inboedel (inclusief voertuig in de garage)*
- Bijhorigheden die hij zelf oprichtte (vb. tuinhuisje)*
- Zelf of reeds uitgevoerde verfraaiings- en toegestane veranderingswerken (vb: schilder- en behangwerken)*

Raad : Het is aangewezen om naast een inboedelverzekering ook nog een familiale verzekering af te sluiten.

11) OPZEG

Tijdens de opzegperiode is de huurder verplicht een aanplakbrief te laten hangen wanneer de verhuurder erom verzoekt.

Bij overlijden van de langstlevende huurder eindigt de opzeg op de 1^{ste} dag van de maand volgend op de melding van het overlijden.

Ter voorbereiding van én voorafgaandelijk aan de tegensprekelijke plaatsbeschrijving tussen de partijen die zal plaatsvinden op de laatste dag van de huurperiode, zullen de partijen samen de eerste vaststellingen verrichten bij de aanvang van de opzegperiode. De verhuurder zal telkens de datum en het uur (kantooruren) hiervoor berichten aan de huurder.

Wanneer om praktische redenen de tegensprekelijke plaatsbeschrijving niet kan doorgaan vóór de datum in voege treding van de huurovereenkomst, zal er een verrekening van de huishuur gebeuren volgens het aantal resterende dagen, te rekenen vanaf de dag na de plaatsbeschrijving. De verrekening van de huur gebeurt op basis van de reële huur, exclusief huurlasten en diensten.

Bij vervroegd verhuis (zijnde binnen de 12 maanden – ingang huurcontract) zal de maatschappij een forfaitaire onkostenvergoeding aanrekenen.

12) REGISTRATIE

Het huurcontract zal geregistreerd worden door toedoen van de verhuurder .

De opmaakkosten van alle administratieve documenten die gepaard gaan met de toewijzing, zijn ten laste van de huurder.

13/ PV-PANELEN

De huurder heeft dit intern huurreglement ontvangen, grondig gelezen en ondertekend op zelfde moment als het huurcontract op

Hij is ervan in kennis gesteld door Eigen Haard dat de Vlaamse overheid thans een regeling/wetgeving uitwerkt inzake de vergoeding, die de huurder dient te betalen, voor de PV-panelen waarmee de woning, voorwerp van dit huurcontract, uitgerust is.

Eigen Haard zal dit mededelen aan de huurder van zodra zij daar zelf van in kennis is gesteld."

Datum handtekening

.....

N.B.: Een franse vertaling van het huurcontract en reglement van inwendige orde is uitsluitend beschikbaar voor niet-nederlandstaligen van Spiere-Helkijn

HUCO-VERSIE 2019/1

BIJLAGE 2

DE HUURWAARBORG

VERKLARING

Tussen Eigen Haard en de huurders «Naam» , «NaamPartner» werd volgende werkwijze vastgelegd om de huurwaarborg te betalen of samen te stellen

- De huurwaarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

De huurwaarborg bedraagt «BedragWaarborg» euro en werd voorafgaandelijk op rekening van de verhuurder gestort. Dit bedrag wordt doorgestort op Rekening Courant Huurwaarborgen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en zal aldaar intresten opbrengen.

- Een schriftelijke borgstelling van het OCMW

Het OCMW stelt zich garant voor de verplichtingen van de verhuurder aangaande de volstorting van de huurwaarborg, die «BedragWaarborg» euro bedraagt. Deze waarborg wordt binnen de 18 maanden door het OCMW doorgestort.

In dat geval mag de huurwaarborg niet meer dan twee keer de basishuurprijs bedragen.

Dit bedrag wordt doorgestort op een Rekening Courant Huurwaarborgen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en zal aldaar intresten opbrengen.

Namens de verhuurder

De cvba "Eigen Haard"
De directeur of zijn afgevaardigde



De huurder(s),

.....

Toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering in de typehuurovereenkomst voor verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW

1. Plaatsbeschrijving (zie artikel 2 en 34 van de huurovereenkomst)

De plaatsbeschrijving is een schriftelijke vaststelling van de feitelijke staat van de woning bij aanvang of beëindiging van de huur. De verhuurder of een deskundige die hij daartoe aanstelt, maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De verhuurder en de huurder moeten de plaatsbeschrijving ondertekenen en dateren. Als de verhuurder en de huurder niet overeenkomen, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die de plaatsbeschrijving opmaakt. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Bij het einde van de huurovereenkomst moet de woning in dezelfde feitelijke staat zijn zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst. Als de woning schade vertoont die niet in de beschrijving staat vermeld, moet de huurder die vergoeden of herstellen. Schade door ouderdom of overmacht of door het normale gebruik van de gehuurde woning moet de huurder niet vergoeden of herstellen.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Als de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen, betaalt de huurder de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, zonder dat er een plafond is voorzien.

- **art. 97, vijfde en zesde lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 31 en 56 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

2. Duur van de huur (zie artikel 4 van de huurovereenkomst)

De duur van de huurovereenkomst is negen jaar. Vóór de afloop van de negenjarige periode gaat de verhuurder na of de huurder nog voldoet aan een inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake gepaste bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van drie jaar verlengd. Voor de afloop van de verlengde termijn van drie jaar zal de verhuurder opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan beide voorwaarden voldoet, zal de huurovereenkomst telkens met drie jaar worden verlengd. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor de automatische verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

[a\) Inkomensvoorwaarde](#)

Bij afloop van de negenjarige of verlengde periode zal de verhuurder het inkomen van de huurder aftoetsen aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huurder nog tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort.

Automatische verlenging

De duur van negen jaar wordt automatisch verlengd in de volgende gevallen (als ook voldaan is aan de bezettingsvoorwaarde) :

- als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders dat in aanmerking werd genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125 % bedraagt;
- éénmalig met drie jaar als er een huurder categorie c), in de woning verblijft maar alleen als de grens bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen;
- telkens met drie jaar als een huurder categorie c), mantelzorg verleent aan of ontvangt van een huurder categorie a) of b), maar alleen als de inkomensgrens bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder categorie c).

Verlenging op verzoek

De duur van negen jaar kan worden verlengd als de huurder categorie a) of b) de verhuurder verzoekt om de opzegging in te trekken.

Dat kan in de volgende gevallen:

- 1) de huurder toont aan dat het huidige inkomen van de huurders, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
- 2) de huurder toont aan dat het pensioen werd aangevraagd of dat hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- 3) de huurder is van oordeel dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

b) Bezettingsgraad

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, moet hij ingaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen, groter is dan één.

Als de huurder tweemaal een aanbod weigert en hij bewoont tegen het einde van de huurovereenkomst nog steeds een onderbezette woning, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

Het aanbod van de woning moet aan drie voorwaarden voldoen:

- 1) De woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn.
- 2) De aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning.
- 3) De som van de aangepaste huurprijs en de huurlasten is niet hoger dan die van de huidige woning.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de laatste twee voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder het aanbod weigeren zonder dat dat gevolgen heeft voor de duurtijd van zijn huurovereenkomst. De verhuurder moet dat in de aanbiedingsbrief vermelden. Er moeten ook minstens drie maanden liggen tussen twee aanbiedingen.

Automatische verlenging

Als de huurder de woning niet onderbezet betreft, of de verhuurder heeft geen valabele aanbiedingen gedaan, wordt de huurovereenkomst automatisch met een periode van drie jaar verlengd (als ook voldaan is aan de inkomensvoorwaarde).

Verlenging op verzoek

De duur van negen jaar kan worden verlengd als de huurder de verhuurder verzoekt om de opzegging in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

- **art. 97bis van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 30, §2 en art. 37ter van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

3. Huurprijsberekening (zie artikel 5 van de huurovereenkomst)

De huurprijsberekening houdt voornamelijk rekening met het inkomen van de huurder, het aantal personen ten laste, de grootte en de kwaliteit van de gehuurde woning. Bijgevolg is de huurprijs voor elke huurder verschillend.

De berekening van de huurprijs wordt schematisch als volgt weergegeven:

$$RH = MHP < (I/55 - PK - GK) < BH$$

RH	=	reële maandelijkse huurprijs
MHP	=	minimale huurprijs
I	=	geïndexeerd jaarinkomen, minstens leefloon
PK	=	patrimoniumkorting
GK	=	gezinskorting
BH	=	basishuurprijs (=marktwaarde bij aanvang huurovereenkomst)

Als het inkomen van de huurder meer bedraagt dan de toepasselijke inkomensgrens, wordt in de formule het inkomensaandeel als volgt gewijzigd:

- 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 1/53^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 1/52^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De huurprijs kan niet lager zijn dan de minimale huurprijs, en niet hoger dan de marktwaarde van de woning (=basishuurprijs). Die twee grenzen houden enkel rekening met de waarde van de woning.

Inkomen

De huurprijsberekening vertrekt van 1/55^{ste} van het gezinsinkomen. Het inkomensaandeel wordt verhoogd als het inkomen van de huurders hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

- De bovengrens is 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/53^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/52^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

Voor het inkomen wordt gekeken naar het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de huurprijs wordt bepaald. Dit is het referentiejaar. Om de huurprijs te berekenen wordt rekening gehouden met het geïndexeerde netto belastbare inkomen (inkomen uit arbeid of vervangingsinkomen) van alle meerderjarige gezinsleden. Het inkomen van de kinderen die nog geen 25 jaar oud zijn en die sinds hun 18^{de} jaar onafgebroken deel uitmaakten van het gezin, wordt niet meegerekend. Het inkomen van de inwonende ouders of grootouders wordt maar voor de helft meegeteld. Als ze 65 jaar of ouder zijn, wordt hun inkomen niet meer meegerekend. Ook het inkomen van familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt niet meegerekend.

Personen ten laste (gezinskorting)

Er wordt een gezinskorting toegekend voor personen ten laste. Onder personen ten laste worden de volgende personen begrepen:

- kinderen die gedomicilieerd zijn in de huurwoning en die minderjarig zijn of voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald of die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd;
- personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt;
- kinderen in co-ouderschap die niet in de huurwoning zijn gedomicilieerd maar er wel regelmatig verblijven.

Voor de laatste categorie wordt slechts de helft van de korting toegekend. De beide ouders dienen in dat geval een verklaring van co-ouderschap te ondertekenen.

De korting wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor een kind dat een ernstige handicap heeft, wordt het bedrag verdubbeld.

Basishuurprijs

De basishuurprijs is gelijk aan de huurprijs zoals deze zou zijn op de private huurmarkt. Die private huurprijs is de marktwaarde. De marktwaarde van de sociale huurwoning wordt bepaald door een notaris rekening houdend met de ligging, de kwaliteit en het type van woning op de private huurmarkt. Dit is het maximum dat voor die woning betaald kan worden. De basishuurprijs wordt elk jaar geïndexeerd en negen jaar na de aanvang van de huurovereenkomst vervangen door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt. Als de basishuurprijs wordt vervangen, worden ook de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs opnieuw berekend.

Het enige moment waarop de verhuurder de basishuurprijs door een hogere of lagere marktwaarde kan vervangen tijdens de periode van negen jaar, is bij een grondige renovatie van de woning of als de marktwaarde zou gedaald zijn.

Patrimoniumkorting

Een ander element dat belangrijk is voor de berekening van de huurprijs, is de patrimoniumkorting. Voor woningen met een lagere marktwaarde, die bijvoorbeeld van mindere kwaliteit zijn of die minder goed gelegen zijn, krijgt de huurder een grotere patrimoniumkorting. Voor woningen met een hogere marktwaarde, die bijvoorbeeld van betere kwaliteit zijn of die beter gelegen zijn, krijgt de huurder een kleinere patrimoniumkorting. Dus: hoe minder de woning waard is, hoe groter de patrimoniumkorting; hoe meer de woning waard is, hoe kleiner de patrimoniumkorting.

De patrimoniumkorting wordt, net als de gezinskorting, afgetrokken van de huurprijs. De patrimoniumkorting wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs.

Minimale huurprijs

Iedere woning heeft naast een maximale huurprijs, namelijk de basishuurprijs, ook een minimale huurprijs. De minimale huurprijs staat net als de patrimoniumkorting in verhouding tot de marktwaarde. Hoe hoger de marktwaarde is, hoe hoger de minimale huurprijs.

De berekende minimale huurprijs wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs.

Aanpassing van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Naast die aanpassing is het mogelijk dat de huurprijs in de loop van het jaar moet worden aangepast. Dat kan in volgende gevallen:

- Pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst

Een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. De huurprijs zal worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin dit aan de verhuurder is gevraagd, aan de hand van bewijsstukken.

- Daling van het inkomen

Het kan ook gebeuren dat het gezinsinkomen plots daalt omdat bijvoorbeeld iemand langdurig ziek wordt of zijn job verliest. Als het gemiddeld inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is dan het inkomen van drie jaar geleden, kan de huurder aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. De huurprijs zal worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin dit aan de verhuurder is gevraagd, aan de hand van bewijsstukken.

- Toetreders tot de huurovereenkomst

Als een persoon komt bijwonen in de sociale woning, van wie het inkomen moet meegeteld worden voor de huurprijs, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De huurprijs zal worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin de persoon er bij kwam.

- Als de basishuurprijs vervangen wordt

Als de verhuurder de basishuurprijs vervangt tijdens de periode van negen jaar, omwille van een grondige renovatie van de woning of omwille van een dalende marktwaarde van de woning, kan de huurprijs worden aangepast.

- **art. 99 van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**
- **art. 56 van het Kaderbesluit Sociale Huur**

4. Verrekening van de vermindering van de onroerende voorheffing in de huurprijs (zie artikel 6 van de huurovereenkomst)

Verhuurders krijgen een vermindering van de onroerende voorheffing als hun huurder bijvoorbeeld een persoon met een handicap is of een aantal kinderen ten laste heeft. Die vermindering wordt in mindering gebracht van de huurprijs. Als de huurder ook recht heeft op een gezinskorting op basis van een ernstige handicap en/of persoon ten laste (zie punt 2), zal de huurder de hoogste van beide kortingen krijgen.

De verhuurder kan ofwel de korting op de onroerende voorheffing inschatten en maandelijks verrekenen om op het moment dat de verhuurder zelf de vermindering ontvangt na te gaan of er nog een saldo moet doorgestort worden, ofwel wachten tot het moment dat de verhuurder zelf de vermindering ontvangt om na te gaan welke korting het hoogst was en het eventuele saldo doorstorten aan de huurder.

- **art. 47 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

5. Kosten en lasten voor rekening van de verhuurder (zie artikel 6 van de huurovereenkomst)

De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn ten laste van de verhuurder:

- de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijksse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten van de huurder;

- de kosten verbonden aan:

- a) de aanleg van groenruimten;
- b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
- c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

- **art. 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 34, §1 en §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**
- **art. 1, §2 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

6. Kosten en lasten voor rekening van de huurder (zie artikel 7 van de huurovereenkomst)

De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik van de woning, zijn ten laste van de huurder:

- de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

- de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

- de kosten verbonden aan:

- a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
- b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
- c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

- de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

- de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

- de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-televisie- of radio-antenne;

- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

- elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen;

- de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van verhuisaanvragen van de huurder als de huurder vrijwillig wenst te verhuizen zonder dat hij een beroep kan doen op een voorrang.

Maandelijks wordt hiervoor een vast bedrag betaald. Op het einde van het jaar wordt berekend hoeveel de kosten precies waren voor dat jaar. Op de afrekening staan de verschillende kosten vermeld. Het kan zijn dat er nog bijbetaald moet worden of dat er een teruggave komt.

De verhuurder kan ook kiezen om voor een deel van de kosten en lasten te werken met afbetalingen in plaats van voorafbetalingen. De kosten en lasten worden dan van het vorige jaar afbetaald in twaalf schijven. Alleen vaste kosten komen hiervoor in aanmerking zoals de vergoeding voor een conciërge of het onderhoud van het groenpark of de liften. De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie komen hiervoor niet in aanmerking en moeten ofwel rechtstreeks aan de leverancier betaald worden ofwel door middel van voorafbetalingen en een afrekening op het einde van het jaar. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gebruikt. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die hij gebruikt heeft om de kostprijs voor de huurder te berekenen, ter beschikking van de huurder.

- **art. 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 34, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**
- **art. 1, §1 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

7. Waarborgregeling (zie artikel 9 en 10 van de huurovereenkomst)

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld.

Er zijn verschillende mogelijkheden:

- waarborgregeling van de private verhuring
- waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort
- een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- een schriftelijke borgstelling van het OCMW
- de gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

Waarborgregeling van de private verhuring

a. de waarborg wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder

Deze waarborg mag niet meer bedragen dan **drie keer de basishuurprijs**. Het bedrag wordt bij een financiële instelling geplaatst op een **geblokkeerde rekening** op naam van de huurder.

b. een zakelijke zekerheidsinstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder

De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dat kan bijvoorbeeld een kapitalisatiebono of een obligatie zijn. De waarborg mag niet meer dan **drie keer de basishuurprijs** bedragen.

c. een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling
Als de huurder voor deze oplossing kiest, dan moet het OCMW een verzoek indienen bij de financiële instelling.
In dat geval mag de waarborg niet meer dan **drie keer de basishuurprijs** bedragen.

d. een borgstelling van iemand die zich persoonlijk borg stelt voor de huurder
De huurder kan deze waarborgregeling enkel kiezen als de verhuurder daarmee akkoord gaat.

Waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

Als de verhuurder beslist dat de waarborg op een rekening van de verhuurder moet worden gestort, bedraagt de waarborg maximaal twee keer de basishuurprijs maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Een schriftelijke garantie van het OCMW

In afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan de verhuurder dat de waarborg zal worden gestort. In dat geval mag de waarborg niet meer dan **drie keer de basishuurprijs** bedragen.

Een schriftelijke borgstelling van het OCMW

Het OCMW stelt zich in dat geval garant voor de verplichtingen van de huurder.

Een gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

(Als de huurovereenkomst wordt gesloten vóór 1 maart 2014) De verhuurder kan instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt.

(Als de huurovereenkomst wordt gesloten vanaf 1 maart 2014) De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan de verhuurder samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de intresten vrijgegeven. Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij de SHM (bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. In principe wordt de waarborg aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor vastgestelde schade niet haalbaar is.

Als de verrekening van de huurlasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen de termijn van drie maanden, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

- **art. 97, eerste lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 37 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

8. Kwaliteitsvereisten woning (zie artikel 13 van de huurovereenkomst)

De woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode die verder uitgewerkt zijn in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Meer informatie hierover op www.wonenvlaanderen.be onder de rubriek 'woningkwaliteit'.

- **art. 5 en art. 92, §2 van de Vlaamse Wooncode**
- **besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen**

9. Tijdelijke herhuisvesting wegens noodzakelijke renovatie of sloop van de woning (zie artikel 24 van de huurovereenkomst)

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding dulden, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij deze huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige

huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

➤ **art. 37bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

10. Einde van de huurovereenkomst (zie artikel 30, 31 en 32 van de huurovereenkomst)

De huurovereenkomst kan worden opgezegd door elke huurder en door de verhuurder, steeds met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven. In bepaalde gevallen kan de huurovereenkomst ook 'van rechtswege worden ontbonden'.

Opzeg door verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst in vijf gevallen opzeggen:

1° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

2° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden, die ingaat vijf jaar na de verwerving.

3° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, hebben ingebracht. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

4° als één van de huurders blijvend zijn verplichtingen als huurder niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

5° als één van de huurders 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 perceel dat bestemd is voor woningbouw kosteloos wordt verworven, en men wenst niet opgezegd te worden, kan men de woning of het perceel dat bestemd is voor woningbouw vervreemden (verkopen, schenken). Voor een woning moet dat gebeuren binnen een termijn van een jaar na de verwerving. Voor een perceel bestemd voor woningbouw is dat vijf jaar. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de termijn van een jaar te verlengen als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren.

Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.

Opzeg door huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Zolang de referentiehurder en/of zijn wettelijke partner blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn. Enkel voor de laatst overblijvende referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap verhuist. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn slechts een maand.

Van rechtswege ontbonden

Als de laatst overgebleven referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of de woning verlaat zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende huurders. De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken. Als de laatste huurder toch sneller uit de woning wil, dan kan dit. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan de verhuurder de

datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

Als er geen andere huurders zijn op het moment dat de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner overlijdt, vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

Als er geen andere huurders zijn, als de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder dat heeft vastgesteld. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder en de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de bewijsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

- **art. 98 van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 33 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**