

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN
011/397 030
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT
DEEL 2 : VOOR DE HUURDERS

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Midden-Limburg vzw. Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 13 juni 2008. De laatste wijziging dateert van de Raad van Bestuur van 26 februari 2014.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van bestuur / algemene vergadering. Iedere beslissing wordt pas herzien na verloop van een termijn van minstens 12 maanden. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst. Met uitzondering van de eerste goedkeuring in 2008, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

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

- | | |
|--|--------|
| 8. De (onder)huurder. | blz. 2 |
| 9. De huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde | blz. 4 |
| 10. Het einde van de huurovereenkomst | blz. 5 |
| 11. Communicatie met het SVK | blz. 8 |
| Bijlage: Onderhoud van de woning: voor huurder en verhuurder | blz. 9 |

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

Opgelet:

- Bij verwijzingen naar artikels in het huurcontract hebben we het steeds over het modelhuurcontract zoals wordt afgesloten vanaf 23 december 2013.
- Behalve waar uitdrukkelijk anders vermeldt is dit reglement enkel van toepassing op huurovereenkomsten ondertekend vanaf september 2008, zijnde de periode dat het SVK Midden Limburg door de Vlaamse Minister een gewestelijke SVK-erkenning kreeg en bijgevolg die regelgeving moest toepassen.
- We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot

reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, (B.S. 7/12/2007)). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

Hfst 8: DE HUURDER OF ONDERHUURDER

8.0. Algemeen.

We onderscheiden verschillende categorieën van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met dezelfde plichten.

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

8.1. De referentiehurder.

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

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

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

8.2. Later toetredende huurders:

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

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

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

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

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

Je kan dit deel opvragen op het SVK-secretariaat.

8.2.1. Wettelijke en feitelijke partner

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

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

Zowel de wettelijke als de feitelijke partner is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het SVK onmiddellijk op de hoogte te brengen. Voor deze toetredende partner gelden immers de toelatingsvoorwaarden die hierboven zijn opgesomd. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als de partner niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we gegevens (moeten) opvragen.

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

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen en / of de huurder weigeren indien deze partner :

- huurder is geweest van het SVK en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of burens.

We verwijzen hiervoor naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.2.

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

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

8.2.2. Anderen

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

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

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

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen en / of de huurder weigeren indien deze partner :

- huurder is geweest van het SVK en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of burens.

We verwijzen hiervoor naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.2.

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

Voor kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, zijn de toelatingsvoorwaarden én de proefperiode niet van toepassing. Gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurdersverplichtingen.

Deze huurders worden huurder 'categorie C' en krijgen een beperkter recht op het huurcontract. Het huurcontract wordt niet op hen overgedragen als de andere huurders categorie A of B de woning verlaten en dus het contract opzeggen. Het huurcontract stopt ook bij het overlijden van de laatste inwonende referentiehurder of partner.

8.2.3. Verhaal bij weigering tot toetreding

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

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

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

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

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

8.3. Huurdersverplichtingen.

De (onder)huurder leeft volgende verplichtingen na:

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

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

8.4. Verhuurderverplichtingen

Het SVK heeft volgende verplichtingen:

- bij het aangaan huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen,
- een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen,

- de huurwoning onderhouden dat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Hfst 9: DE HUUROVEREENKOMST

9.0. Algemeen

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

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

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

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

9.1. Model-onderhuurcontract

Het SVK gebruikt het model van onderhuurcontract, zoals ons wordt opgelegd door het Vlaamse Gewest. De nieuwe huurder krijgt het onderhuurcontract aangeboden ter ondertekening. Het SVK zal deze huurovereenkomst overlopen samen met de huurder.

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

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

9.2. De Huurwaarborg

Het SVK vraagt een huurwaarborg, en dit volgens de sociale huurwet. Dit betekent dat we verwachten dat je bij het overhandigen van de sleutels, een waarborgsom gelijk aan 2 maanden huur op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst. De huurwet laat toe dat je deze waarborg vervangt door een bankgarantie, waardoor je de waarborg in schijven aan de bank betaalt. Weet dat in deze situatie je waarborg 3 maanden bedraagt.

Op voorwaarde dat deze waarborg ook alle door de huurwet voorziene huurrisico's dekt aanvaardt het SVK ook een schriftelijke borgstelling van het OCMW of een OCMW-bankgarantie, dit gelijk aan 2 maanden huur, en dit in afwachting dat je de waarborg aan het OCMW hebt afbetaald en het OCMW daarop deze waarborg op een geblokkeerde rekening plaatst.

Vanaf 01/03/2014: Tenslotte is er ook een mogelijkheid om je waarborg gespreid te betalen aan het SVK. Bij de ondertekening van het contract / overhandigen van de sleutels, zal je dan al 1 maand huur moeten betalen, het resterende bedrag betaal je vervolgens in maandelijkse schijven en dit in een periode van maximum 18 maanden. Als je zo de waarborg hebt volgestort, zullen we die som conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

9.3. Plaatsbeschrijving

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

9.4. Reglement van inwendige orde

Als bijlage bij het huurcontract bezorgen we je het reglement van Inwendige Orde. De SVK-medewerker zal dit reglement samen met je overlopen, en vragen dit te ondertekenen voor ontvangst. Hierbij worden de artikels die niet van toepassing zijn op je huurwoning geschrapt.

We vragen je uitdrukkelijk dit reglement te respecteren.

HFST 10: HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

10.0. Algemeen.

In het modelhuurcontract zijn de verschillende opzegmogelijkheden opgenomen (art. 31 tot en met 37). We beperken ons tot een aantal belangrijke lijnen.

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

10.1. Opzeg door de huurder.

Je kan het huurcontract op ieder moment beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekent, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toegetroden) huurders. Als er andere huurders categorie A of B blijven wonen, vervalt de opzegtermijn. De overblijvende huurders blijven dan alleen verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning.

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

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

Alle huurders die in de woning blijven, zijn verder verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huur en het onderhoud van de woning. Maar mogelijks is er op het moment dat één of enkele huurders vertrekken schade aan de woning, of moeten er nog rekeningen worden betaald. Het is niet meer dan eerlijk dat alle huurders onderling daar een afspraak over maken.

Daarom zal het SVK als een huurder een opzegt steeds:

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

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

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

10.2. Beëindiging door het SVK.

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

Het SVK moet of kan de huurovereenkomst beëindigen:

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

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

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

10.3. Ontbinding van rechtswege

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

Dit gebeurt als:

- de laatste huurder categorie A of B overlijdt. Ook al blijven er nog huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) achter in de woning, de huurovereenkomst neemt een einde en deze huurders zullen de woning moeten verlaten. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder 6 maanden tijd. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan het SVK de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het SVK beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.
- de laatste huurder categorie A of B de woning verlaat. Ook in dit geval geldt dat voor eventuele huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) die nog in de woning wonen, het huurcontract automatisch eindigt. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder eveneens 6 maanden tijd vanaf het moment dat de huurder categorie A of B heeft opgezegd. Ook hier kan hij vroeger vertrekken als hij een opzegperiode van 3 maanden respecteert en kan het SVK beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximum 5 jaar.

- een huurder alleen de woning verlaat en hij laat na om op te zeggen. Als er nog andere huurders categorie A of B in de woning blijven, neemt de overeenkomst van rechtswege een einde, maar enkel t.a.v. de vertrokken huurder. In dat geval wordt hij dus na twee maanden van de huurovereenkomst geschrapt. Als het gaat om een echtgenoot of wettelijke samenwoner die vertrekt zonder opzeg, zal de achtergebleven partner moeten aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. (zie deel 1 van dit intern huurreglement). Anders kan de huurovereenkomst niet ontbonden worden t.a.v. de vertrokken huurder.

HFST 11: COMMUNICATIE MET HET SVK

11.1. Begeleiding en huisbezoeken

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

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

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

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

11.2 Klachtenprocedure

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

Je kan deze klachtenprocedure opvragen op het SVK-secretariaat. Daarnaast kan je deze tekst ook bekomen in:

- Diepenbeek, Sociaal huis, Grendelbaan 18
- Hasselt, de Stedelijke Woonwinkel, Groenplein 1
- Zonhoven, OCMW, Kerkplein 60

en op het Huurderssyndicaat, A. Rodenbachstraat 29 (ingang A) te Hasselt.

11.3. Proefperiode

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

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

Volgend schema bied je een overzicht voor wie welke onderhoudskosten zijn (Bron; Kluwer huurzakboekje).

Deze lijst omvat niet alle mogelijke situaties. Ze werd op grond van de wet, rechtspraak en gebruiken opgesteld. De gebruiken verschillen vaak van streek tot streek.

	Huurder	Verhuurder
1. Antennes	→ gewoon onderhoud, behalve wanneer het een gemeenschappelijke antenne is die dient voor verscheidene huurders	→ onderhouden als het een gemeenschappelijke antenne is voor verscheidene huurders → herstellen
2. Bomen	→ periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde	
3. Liften	→ onderhoud	→ herstellen
4. Haard	→ onderhouden en herstellen → scheuren en afgebroken stukken bijwerken; tegels die van de warmte gebarsten zijn vervangen (art. 1754 BW)	
5. Bad	→ onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen)	→ herstellen → vervangen indien versleten
6. Balatum e.d.	→ scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen	→ normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag. → herstellen
7. Balkons	→ onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen	→ onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen → de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen
8. Waterbekkens (leidingen, fonteinen)	→ niet-vorstvrije leidingen ledigen of voor de winter vorstvrij maken; de schade herstellen die het gevolg is van de vorst	→ leidingen herstellen die wegens een constructiefout niet konden worden geledigd of vorstvrij gemaakt → herstellen, o.m. lekken

	Huurder	Verhuurder
9. Water warmer, expansie vat	→ in goede staat onderhouden: - kranenwerk onderhouden - toezien op regelings - en afsluitings-kranen	→ onderhouden → herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest → collectief expansievat onderhouden
10. Houtwerk	→ gewoon onderhoud: - plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten - leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden	→ gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen b.v.: - parketvloer die loskomt omdat hij slecht gelegd is - hout dat krom trekt door de slechte kwaliteit - plinten, vloerlijsten en deurstijlen herstellen en vervangen
11. Brievenbus	→ - indien uitsluitend voor hem : - onderhouden - hengsels en sloten herstellen - sleutels vervangen bij verlies	→ plaatsen en voorzien van hengsels, sloten en sleutels
12. Kelders	→ bij einde huur ledigen en reinigen	→ herstellen
13. Kozijnen en raamwerk	→ kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen (art.1754 BW) → scheuren, schrammen en barsten bijwerken	→ schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering
14. Scharnieren	→ onderhouden → vastschroeven als ze loskomen → oliën (art.1754 BW)	→ herstellen o.m. ten gevolge van slijtage
15. Stortbakken W.C.	→ onderhouden (uitz. zie verhuurder) → vrijwaren tegen vorst → ketting en handvat herstellen en vervangen	→ moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (b.v. vlotter) → lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen
16. Centrale verwarming	→ onderhouden → 1 x per jaar laten reinigen (wettelijk verplicht) → stalen ketel laten invetten om te beschermen tegen roest → radiatoren ontluchten → expansievat beschermen tegen vorst → indien appartement: individuele delen onderhouden en vervangen	→ de ketel vervangen → herstellen b.v. het rooster of de brander → indien appartement: collectieve installaties onderhouden, herstellen en vervangen
17. Bad, warmer, warmwater verdeler.	→ gemakkelijk bereikbare onderdelen onderhouden → ontkalken → gasmonden en kranen reinigen → water warmer regelen	→ de bijzonderste onderdelen herstellen b.v. distilleerbuis
18. Schouwen	→ onderhouden langs de buitenkant (haarden, haardplaten, schouwstijlen) → schoorsteenmantels onderhouden (art.1754 BW)	→ de rookkanalen herstellen, zelfs indien volgens overeenkomst de huurder de onderhouds-herstellingen moet uitvoeren
19. Kroonlijsten,	→ ervoor zorgen dat ze niet verstopten door ophoping van de	→ kroonlijsten en goten herstellen → dakgoten en afvoerpijpen herstellen

	Huurder	Verhuurder
dakgoten, afvoerpijpen	dode bladeren en verhuurder op de hoogte brengen van nodige herstellingswerken door verstopping of lekken → de gemakkelijk toegankelijke goten en platte daken reinigen	of vervangen als ze door toeval of ouderdom beschadigd werden of loskwamen → niet gemakkelijk toegankelijke dakgoten onderhouden en reinigen
20. Regen, waterput		→ ruimen → onderhouden → herstellen en reinigen (art.1756 BW)
21. Sleutels	→ teruggeven	→ leveren in voldoende aantal
22. Nagels, schroeven, muurhaken	→ nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen	
23. Vensters, ramen.	→ ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven → gebroken of verloren gedane gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden) → de vensters reinigen → sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden → gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf → schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en /of verluchten	→ buitenonderhoud → herstellen (grove schade)
24. Leder (bekleding)	→ zeer zorgvuldig onderhouden	→ schade door uitzetten of loskomen onderlaag herstellen
25. Tegels	→ vervangen indien slechts enkele werden gebroken (art.1754 BW.) → schade door abnormale schokken of belasting herstellen	→ schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen → ernstige schade herstellen (art.1754 BW.)
26. Verhuis	→ schade veroorzaakt door verhuizers herstellen	
27. Ontsmetting	→ besmettelijke ziekte → wandluizen of ander ongedierte	→ indien nodig door verborgen gebreken (art. 1754 BW)
28. Aflopen en riolering	→ ervoor zorgen dat ze niet verstoppert	→ onderhouden → herstellen
29. Elektrische installatie	→ onderhouden en kleine schade herstellen → niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage → gesmolten smelstoppen vervangen	→ leveren in goede, bruikbare staat → versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar (art.1721 BW) → onvoldoende sterkteverstand

	Huurder	Verhuurder
30. Bepleistering	<ul style="list-style-type: none"> → schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen → schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen → tot op 1 meter hoogte (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → schade door water insijpeling langs dak of dakgoot herstellen tenzij verergerd omdat de huurder de verhuurder niet tijdig waarschuwde → slijtage → boven 1 meter hoogte
31. Trappen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden met gepaste producten 	<ul style="list-style-type: none"> → normale slijtage van handleuning en loopvlak → de bekleding van de trap vernieuwen → schade aan trappen herstellen (b.v. losgekomen leuning en balusters)
32. Gootstenen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden met gepaste producten → sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken → de afvoerbuis doorspoelen → verstoppingen verhelpen → rooster en faïencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → herstellen, eventueel vervangen → afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven → rooster en tegels vervangen
33. Gevels		<ul style="list-style-type: none"> → buitengevel
34. Afsluitingen	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting 	<ul style="list-style-type: none"> → vervangen → herstellen (grove schade)
35. Fornuizen	<ul style="list-style-type: none"> → de fornuizen, de vloer waar de as op valt, de kolenemmer en de pook onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → groot onderhoud
36. Gas	<ul style="list-style-type: none"> → branders en kranen onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → alle herstellingen uitvoeren → de leidingen onderhouden
37. Spiegel, spiegelruiten	<ul style="list-style-type: none"> → wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) → afsplintering 	<ul style="list-style-type: none"> → slijtage van het verfoeliesel
38. Deurhengsel steun.	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → smeren en reinigen → loskomen verhinderen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → vervangen
39. Traliewerk	<ul style="list-style-type: none"> → kelderluik dat dikwijls door huurder wordt gebruikt → sloten, rails, assen e.d. onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → groot onderhoud → staven vervangen
40. Opschriften, publiciteit, uithangbord	<ul style="list-style-type: none"> → verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is: de schade vergoeden → gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen 	
41. Tuinen en hagen	<ul style="list-style-type: none"> → de tuin onderhouden (o.m. bomen en struiken snoeien, het grasperk maaien en besproeien, de tuinpaden reinigen, bloemen en planten onderhouden) → voorkomen dat waterbekkens, fonteinen, leidingen e.d. bevroren 	<ul style="list-style-type: none"> → als een haag volledig moet vervangen is dat op kosten van de verhuurder

	Huurder	Verhuurder
	<ul style="list-style-type: none"> → de tuin achterlaten in goede staat naargelang het seizoen → hagen scheren → de huurder heeft recht op het fruit van de bomen 	
42. Linoleum, vinyl,	<ul style="list-style-type: none"> → scheuren, schrammen → sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken → het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage 	<ul style="list-style-type: none"> → gewone slijtage → vervangen
43. Marmer	<ul style="list-style-type: none"> → zorgvuldig onderhouden met aangepaste producten → de buitenbekleding reinigen en in glans zetten indien ze toegankelijk zijn: dit moet periodiek worden gedaan → wassen en oppoetsen → schade herstellen van ernstig misbruik of doordat er gaten in geboord of dingen in werden vast gemetseld zonder de toestemming van de verhuurder 	<ul style="list-style-type: none"> → - schade herstellen afkomstig van: <ul style="list-style-type: none"> - bewegingen van het gebouw - gebrekkige plaatsing - minderwaardig materiaal
44. Poetsen	<ul style="list-style-type: none"> → lokale regelmatig schoonmaken → geen rommel of afval achterlaten → schade van bijtende of zuurhoudende reinigingsproducten herstellen 	
45. Behang	<ul style="list-style-type: none"> → in principe is na 9 jaar een behang versleten (de termijn kan langer of korter zijn naargelang van het geval) de huurder is niet verplicht het te vernieuwen → als het behang versleten of verkleurd is, is de huurder niet verantwoordelijk voor het kleurverschil door meubels of lijsten → als er zonneblinden zijn, moet de huurder ze gebruiken om verkleuring van het papier te vermijden → papier dat beschreven of vuil is, moet worden vervangen → scheuren → inktvlekken 	<ul style="list-style-type: none"> → - de verhuurder vernieuwt het behang maar: <ul style="list-style-type: none"> - hij kan een tegemoetkoming opleggen voor de kosten van nieuw papier aan de huurder, als die zelf behangen heeft en 'onredelijke' kleuren heeft gekozen - niet de volledige door de huurder nieuw behangen stukken - niet de vochtplekken door de fout van de huurder ontstaan
46. Parket	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden met geschikte producten → plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder → sporen van <ul style="list-style-type: none"> - zeer zware meubels, niet van gewone meubels - naaldhakken 	<ul style="list-style-type: none"> → slijtage door normaal gebruik

	Huurder	Verhuurder
47. Bevloering	<ul style="list-style-type: none"> → vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn (art. 1754 BW) → onderhouden met geschikte producten → onuitwisbare plekken vergoeden 	→ schade herstellen over grotere oppervlakten (art. 1754 BW)
48. Schilderwerk A. Binnen	<ul style="list-style-type: none"> → in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval) → herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk) → schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten → indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben → wassen, retoucheren en, indien nodig, vetafzetting verwijderen → na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten 	<ul style="list-style-type: none"> → normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk → vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d.
B. Buiten	→	→ ten laste van de verhuurder
49. Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> → wassen in keuken, badkamer en trappenhuis → herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> - de overeenkomst dat bepaalt - er schade is door abnormale gebruik (b.v. dampschade door slecht geventileerde keuken) → gaten van nagels en haken dichten en retoucheren 	→ vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> - slijtage - barsten en scheuren - instorting - constructiefout
50. Planken- vloeren (zie parket)	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en herstellen (kleine schade) → als de huurder linoleum legt en bij zijn vertrek wegneemt, moet hij de plankenvloer herstellen 	<ul style="list-style-type: none"> → herstellen → vernieuwen na slijtage van de verflaag
51. Loodgieterij en sanitaire apparaten	<ul style="list-style-type: none"> → schade herstellen door nalatigheid → kalksteenafzetting verwijderen → leidingen ledigen om ze tegen vorst te beschermen → ontkalkingsinstallatie onderhouden → oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen 	<ul style="list-style-type: none"> → vlotter van de stortbak → spiraalbuis van de water verwarmmer → versleten kranen vervangen → slijtage van sanitair → buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren

	Huurder	Verhuurder
	<ul style="list-style-type: none"> → email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden → lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen → verstopping van de afvoerbuis verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik 	
52. Deuren	<ul style="list-style-type: none"> → hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt → schade door plaatsen van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> → schade herstellen → vervangen door slijtage of ouderdom
53. Bloempotten	<ul style="list-style-type: none"> → schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen → vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild 	
54. Putten	<ul style="list-style-type: none"> → putrand herstellen → riemschijven, ijzeren handvatten onderhouden → touwen en kettingen, riemschijven en emmers vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> → putten ruimen (art.1756 BW) → schade door ouderdom of toeval herstellen
55. Schoorsteen	<ul style="list-style-type: none"> → vegen, telkens als dat nodig is, om schoorsteenbranden te voorkomen (meestal wordt in de overeenkomst bepaald: 1 maal per jaar) → opnieuw laten vegen bij vertrek (ook als de vorige reiniging nog geen jaar geleden is) 	<ul style="list-style-type: none"> → slijtageherstellingen → vervangen
56. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de muur bedekken	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → door de huurder beschadigde delen vervangen → de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt 	<ul style="list-style-type: none"> → onvakkundige plaatsing → gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken
57. Bellen		<ul style="list-style-type: none"> → volledig onderhouden d.w.z. snoeren, klepels, drukknoppen → batterijen, bijhorigheden van elektrische bellen vervangen → versleten buitenbel vervangen → klok- en muziekbellen onderhouden, de draden van het bewegingssysteem vervangen
58. Tapijten	<ul style="list-style-type: none"> → stofvrij houden en vlekken verwijderen → de huurder mag de tapijten die hij vastnagelde, meenemen maar moet wel de nagelssporen verwijderen 	

	Huurder	Verhuurder
59. Schuifsloten	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden → tongknop, sponning, ontbrekende schroeven vervangen 	
60. Overgordijn	<ul style="list-style-type: none"> → onderhouden en mechanisme smeren → de gordijnen chemisch laten stofvrij houden → touwen en linten vervangen 	
61. Trottoirs	<ul style="list-style-type: none"> → reinigen → verhuurder onmiddellijk waarschuwen als ze in slechte staat zijn 	→ herstellen en onderhouden
62. Vuilniskoker	<ul style="list-style-type: none"> → wat voor privé-gebruik bestemd is onderhouden → de stortmonden onderhouden 	→ schade herstellen die veroorzaakt is aan wat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is
63. Glasruiten	<ul style="list-style-type: none"> → gebroken ruiten vervangen behalve in geval van gebrekkige plaatsing, overmacht of toeval (hagel, daad van een derde) → de ruiten die bereikbaar zijn geregeld wassen → ontbrekende stopverf vervangen 	
64. Rolluiken	<ul style="list-style-type: none"> → instaan voor goede werking door ze geregeld te gebruiken → smeren om roest te voorkomen → het ijzerwerk onderhouden 	→ de ketting herstellen