



O.C.M.W. MOORSLEDE
MARKTPLAATS 18A
8890 MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT
DEEL 2 : VOOR DE HUURDERS

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van O.C.M.W. Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede. Het werd laatst aangepast in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 17/10/2019.

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 OCMW en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van maatschappelijk welzijn van Moorslede. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst.

Met uitzondering van de eerste goedkeuring in voormelde vergadering door de raad van maatschappelijk welzijn, 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 OCMW, zijnde;

8. De huurder(s).
9. De huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde
10. Het einde van de huurovereenkomst
11. Communicatie met het O.C.M.W.

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 O.C.M.W.-secretariaat. De huurders krijgen deel 2 van het intern huurreglement bij de ondertekening van het contract.

Opgelet:

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

HOOFDSTUK 8: DE HUURDER(S)

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 O.C.M.W. dat je elke gezinsuitbreiding of verandering binnen de maand meedeelt aan het O.C.M.W. Nieuwe huurders moeten immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (zie 8.2.)

8.1. De referentiehurder

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner en alle meerderjarige kinderen die de woning zullen betrekken worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Er kan maar één persoon referentiehurder zijn.

8.2. Later toetredende huurders

Als huurder ben je steeds verplicht om iedere wijziging in de gezinssamenstelling binnen de maand te melden aan het O.C.M.W. Dit geldt zowel voor personen die de intentie hebben de woning duurzaam te betrekken, als in geval van tijdelijke bijwoning (personen die tijdelijk hun hoofdverblijfplaats of domicilie vestigen in de woning, zonder de intentie duurzaam in de sociale woning te verblijven).

De huurder heeft de verplichting alleen een duurzame bijwoner toe te staan als de bijwoner voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. Als de huurder iemand laat bijwonen die hier niet aan voldoet, kan de huurder gesanctioneerd worden voor het niet voldoen aan zijn huurdersverplichtingen.

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 O.C.M.W., of over het verhaalrecht als de 'later toetredende huurder' wordt geweigerd. Je kan dit deel opvragen op het O.C.M.W.-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 huurder, die feitelijk samenwoont of gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder.

Zowel de wettelijke als de feitelijke partner is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het O.C.M.W. onmiddellijk op de hoogte te brengen. Voor deze toetredende partner gelden immers de toelatingsvoorwaarden die hierboven zijn opgesomd. Daarnaast mogen de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode niet overschreden worden.

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 O.C.M.W. hebt verwittigd.

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

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

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

Als een wettelijke partner duurzaam verblijft in de woning, wordt hij of zij huurder 'categorie B'. Deze persoon heeft vanaf dan dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

Als een feitelijke partner duurzaam verblijft in de woning, 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. Deze personen moeten het huurcontract niet opnieuw ondertekenen.

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 hogergenoemde toelatingsvoorwaarden én proefperiode onverkort van toepassing.

Het O.C.M.W. moet zo snel mogelijk op de hoogte gebracht worden indien een huurder toetreedt. Het feit dat men duurzaam verblijft in de woning, is voldoende om als huurder beschouwd te worden.

Maar ook het O.C.M.W. moet zijn akkoord geven. Voor deze toetredende huurders gelden immers de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Als de huurder iemand laat bijwonen die niet voldoet aan die voorwaarden, kan de huurder gesanctioneerd worden voor het niet voldoen aan de huurdersverplichtingen.

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

- huurder is geweest *van een sociale verhuurder* (bv. SVK, huisvestingsmaatschappij, OCMW) / *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 bureu.

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, worden verzocht de huurovereenkomst te ondertekenen. Minderjarige kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, moeten het huurcontract niet ondertekenen. Voor deze kinderen 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 O.C.M.W. 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 O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat de beslissing van het O.C.M.W. 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 O.C.M.W.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het O.C.M.W. gegrond is. Hij bezorgt zijn antwoord aan jou en aan het O.C.M.W. en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Op basis van het antwoord van de toezichthouder kan het O.C.M.W. 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 - toezichthouders
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

8.3. Huurdersverplichtingen

De 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 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 2 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 O.C.M.W. terecht.

8.4. Verhuurderverplichtingen

Het O.C.M.W. heeft volgende verplichtingen:

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

HOOFDSTUK 9: DE HUUROVEREENKOMST

9.0. Algemeen

Je sluit een huurcontract van bepaalde duur af met het O.C.M.W. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het O.C.M.W.

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

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

9.1. De huurwaarborg

Het O.C.M.W. vraagt een huurwaarborg, en dit volgens de sociale huurwet. Dit betekent dat we verwachten dat je bij de ondertekening van het huurcontract, een waarborgsom ten bedrag van tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5 van de huurovereenkomst, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren) 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.

Tenslotte is er ook een mogelijkheid om je waarborg gespreid te betalen aan het O.C.M.W. Bij *de ondertekening van het contract*, 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. Bij dergelijke gespreide betaling wordt een administratiekost aangerekend conform het besluit (ter info: in 2019 bedraagt deze € 13).

Als je zo de waarborg hebt volgestort, zullen we de waarborg conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

9.2. 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 O.C.M.W. zal hiervoor kosten / zijnde € 34 (*geactualiseerd geïndexeerd bedrag 2019=€ 34 –zie sociaal huurbesluit*) aanrekenen, dit zowel bij begin als einde huurovereenkomst.

9.3. Reglement van inwendige orde

In bijlage bij dit Intern Huurreglement vind je het reglement van Inwendige Orde. De OCMW-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.

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 toegetrede) 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.

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

Daarom zal het O.C.M.W. als een huurder opzegt steeds:

- de staat van de woning vergelijken met de intredende plaatsbeschrijving
- aan de huurders vragen eventuele schade te herstellen, of anders zal het O.C.M.W. 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 bestaan. De vertrekkende huurder kan deze niet opeisen, zonder dat er een (nieuwe) waarborg is gesteld, gelijk aan het oorspronkelijke bedrag, verhoogd 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 O.C.M.W. Mogelijks vinden we samen een oplossing. Je kan met je vraag ook altijd terecht bij de Huurdersbond.

10.2. Beëindiging door het O.C.M.W.

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

Het O.C.M.W. moet of kan de huurovereenkomst beëindigen:

- volgend op een mandaat van de Vrederechter, dit ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het O.C.M.W.
- op ieder moment voor de volgende redenen:
 - als een huurder categorie A of B een woning volledig of gedeeltelijk 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.

Als een woning of een stuk bouwgrond kosteloos werd verworven (bijvoorbeeld door een erfenis), moet de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerking. De huurovereenkomst wordt dan niet opgezegd door het O.C.M.W.

Huurovereenkomsten die worden afgesloten na 1 maart 2017 zijn beperkt in tijd. Onder bepaalde voorwaarden kan er vanuit het O.C.M.W. gegrond beslist worden de huurovereenkomst niet te verlengen. Deze voorwaarden worden opgesomd in het Sociaal Huurstelsel. Bij verlenging wordt onder meer rekening gehouden met de inkomensvoorwaarde en de bezettingsgraad.

10.3. Ontbinding van rechtswege

In een aantal gevallen neemt het huurcontract automatisch een einde. Noch de huurder, noch het O.C.M.W. 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 O.C.M.W. de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het O.C.M.W. 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 O.C.M.W. 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 geschrappt. 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.

HOOFDSTUK 11: COMMUNICATIE MET HET OCMW

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 O.C.M.W. 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, met 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. Een O.C.M.W.-medewerker 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 O.C.M.W., aarzel niet en kom met ons praten. Samen komen we meestal wel tot een oplossing. Het O.C.M.W. is natuurlijk wel gebonden aan regelgeving. Oplossingen voor bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet. Slagen we er niet in om een oplossing te vinden, kan je een klacht indienen. Er is een procedure voorzien die beschrijft welke stappen je kan ondernemen om tot een oplossing te komen.

Je kan die procedure opvragen op het O.C.M.W.-secretariaat.

11.3. Proefperiode

In je huurcontract zal je ook lezen dat er een proefperiode van 2 jaar wordt voorzien. Deze dient om je als huurder extra op te volgen en te begeleiden. Op het einde van de proefperiode zal het O.C.M.W. 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 O.C.M.W. je taal- of inburgeringsbereidheid ook na de proefperiode nagaat. Dit is immers een huurdersverplichting.



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT (DEEL 2)

BIJLAGE 1: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

SOCIAAL HUIS/O.C.M.W. Moorslede

OPENINGSUREN: Elke voormiddag van 08u30 tot 12u00 en maandagavond van 16u00 tot 19u00 en op woensdagnamiddag van 14.00u tot 17.00u . (of op afspraak)

1. Algemeen

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

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract ben je huurder geworden van een woning van het O.C.M.W. Daardoor heb je jou ertoe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. Je bent verplicht het adres van jouw woning te gebruiken als **domicilie**. Dit regel je op de 'Dienst Bevolking' van de gemeente.

1.3. Je gebruikt de woning om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Je mag in geen geval de woongelegenheden onderverhuren aan familie of aan andere personen. Je moet het O.C.M.W. op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

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

2. Gemeenschappelijke delen

2.1. De **gemeenschappelijke delen** zijn alle binnen- en of buitenruimten die je deelt met andere huurders: oprit, hall, gang, trap, traphal, kelder, tuin, koer, berging, garage,
Voor de woningen gelegen Markstraat 2 is er telkens 1 autostandplaats per woonentiteit voorzien in open lucht.

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die jouw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet je voor

brandveiligheid steeds vrijhouden. Het O.C.M.W. is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

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

2.4. De **oprit** en het **voetpad** moet je altijd vrijhouden. Je mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. Je bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de oprit.

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

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

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

2.8. De openbare gedeeltes (tuinpad) worden onderhouden in samenspraak met het Gemeentebestuur. We verwachten dat je het poetswerk respecteert. De fietsenstalling daarentegen wordt onderhouden door het OCMW met doorrekening via de maandelijkse huurlast. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

2.9. Je mag geen **aanplakbrieven, uithangborden** of **reclame** hangen in de gemeenschappelijke delen. Je mag dit enkel met toestemming van het O.C.M.W.

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

3. Omgaan met burens

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de burens.

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

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

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

3.5. O.C.M.W. organiseert 1 maal per jaar een **bewonersvergadering**. Op deze vergadering kan je vragen stellen en voorstellen of klachten bespreken. We rekenen op jouw aanwezigheid

4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

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

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

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

4.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat je wil uitvoeren aan de woning moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het O.C.M.W.

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

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

- centrale verwarming en sanitair: OCMW Moorslede 051 57 60 70
Buiten de kantooruren ingeval van dringendheid: 051 70 28 02 of 0497 731343 (voorzitter) of 0475/78 39 75 (diensthoofd sociale dienst)
- politie: 101
- brandweer: 112
- Echo (groepsdokerspraktijk): 051 77 10 36

4.5. Voor de goede werking zorgt het OCMW voor het regelmatig onderhoud zoals het plaatsen van ontkalkingsstubs, onderhoud ventilatiesysteem, energieverbruik gemeenschappelijke delen. . Deze kosten maken deel van de maandelijkse aan te rekenen huurlasten.

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

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

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

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

6. Huisvuil

6.1. Je moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilophaling mee geven met de ophaaldiensten. Je mag geen huis- en ander afval in garage of achterbouw zetten of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het OCMW gebeuren en dit op jouw kosten. Op avond vóór de voorziene dag van ophaling mogen de afvalzakken en/of het papier en karton buiten gezet worden.

6.2 De dag van **ophaling** en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. De afvalkalender geven we in bijlage mee. Gebruik altijd de vuilniszakken van de gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de avond voor de ophaaldag aan de voorgevel plaatsen.

-

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

- restafval: al het huishoudelijk afval dat je niet kan sorteren en niet te groot is voor een huisvuilzak
- glas: glazen flessen en borden (zonder deksels of doppen), volledig leeg en uitgespoeld
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet je verwijderen. Het papier en karton mag ook niet in plastic zakken buiten gezet worden.
- PMD (Plastiek flessen en flacons, metalen verpakkingen en drankkartons): plastic flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen, spuitbussen van voedingsstoffen en cosmetica en drankkartons van vloeibare levensmiddelen. Al deze verpakkingen moet je volledig ledigen en liefst platdrukken.
- KGA (Klein Gevaarlijk Afval): dien je te verzamelen in een milieubox. Deze breng je naar het containerpark.
- grof vuil: het brandbaar huisvuil dat te groot is om in een afvalzak te stoppen. U kan dit tegen betaling naar het containerpark brengen of tegen betaling door MIROM aan huis laten ophalen.

-

6.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen en het verwerken van het sluikstort betalen."

7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het OCMW heeft een **brandverzekering** (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw rekening is, komt de verzekering van het O.C.M.W. hierin tussen (dit noemt afstand van verhaal) het geval van kwaadwilligheid uitgesloten. Er is een uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurder.

De **inboedelverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) werd door het O.C.M.W. afgesloten tot een bedrag € 25000. Voor de brandverzekering van de inboedel dient er maandelijks een forfaitair bedrag van 1,5 € betaald te worden naast de huurprijs als voorschot . Indien je een hoger bedrag wenst te verzekeren moet je zelf een bijkomende brandverzekering afsluiten. Je doet als huurder bijgevolg automatisch afstand van verhaal t.o.v. eigenaar en andere huurders voor het bedrag boven de € 25.000.

7.2. Brandveiligheid

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

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

7.3. **Verwarmingstoestellen** en **schoorstenen** dienen 2-jaarlijks onderhouden en nagezien te worden door een erkend installateur. Hiervoor is een attest vereist. Deze werken worden via het OCMW uitgevoerd en doorgerekend via de maandelijks huurlast met een jaarlijkse afrekening.

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

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

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

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

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

- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw;
- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

8. De vergoeding voor zonnepanelen (woning Markstraat 2B en 2C)

De vergoeding is een maandelijkse vooruitbetaling voor elke huurder met zonnepanelen. Dit wordt samen met de huurlast verrekend.

9. Huisdieren

9.1. Je kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uiteindelijke goedkeuring van het O.C.M.W

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

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

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

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

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

10. Klachten / problemen

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

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

11. Huisbezoek

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

12. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan jou mee en onderteken je voor akkoord. Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

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

De huurder(s), _____ O.C.M.W. Moorslede



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 2: ONDERHOUD VAN DE WONING

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

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

	Huurder	Verhuurder
1. Antennes	→Gezien antennes niet zijn toegelaten is deze rubriek niet van toepassing.	→Gezien antennes niet zijn toegelaten is deze rubriek niet van toepassing
2. Bomen	→periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde	
3. Liften	→Niet van toepassing	→Niet van toepassing
4. Haard	→Niet van toepassing	Niet van toepassing
5. Bad	→onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen)	→herstellen →vervangen indien versleten
6. Balatum e.d.	→scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen	→normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag. →herstellen
7. Balkons	→onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen	→onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen →de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen
8. Water bekkens (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	
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 2 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

	Huurder	Verhuurder
17. Bad, verwarmmer, warmwater verdeler.	<ul style="list-style-type: none"> →gemakkelijk bereikbare onderdelen onderhouden →ontkalken →gasmonden en kranen reinigen →water verwarmmer regelen 	<ul style="list-style-type: none"> →de bijzonderste onderdelen herstellen b.v. distilleerbuis
18. Schouwen	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden langs de buitenkant (haarden, haardplaten, schouwstijlen) →schoorsteenmantels onderhouden (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> →de rookkanalen herstellen, zelfs indien volgens overeenkomst de huurder de onderhouds-herstellingen moet uitvoeren
19. Kroonlijsten, dakgoten, afvoerpijpen	<ul style="list-style-type: none"> →ervoor zorgen dat ze niet verstopten door ophoping van de dode bladeren en verhuurder op de hoogte brengen van nodige herstellingswerken door verstopping of lekken →de gemakkelijk toegankelijke goten en platte daken reinigen 	<ul style="list-style-type: none"> →kroonlijsten en goten herstellen →dakgoten en afvoerpijpen herstellen of vervangen als ze door toeval of ouderdom beschadigd werden of loskwamen →niet gemakkelijk toegankelijke dakgoten onderhouden en reinigen
20. Regen, waterput		<ul style="list-style-type: none"> →ruimen →onderhouden →herstellen en reinigen (art.1756 BW)
21. Sleutels	<ul style="list-style-type: none"> →teruggeven 	<ul style="list-style-type: none"> →leveren in voldoende aantal
22. Nagels, schroeven, muurhaken	<ul style="list-style-type: none"> →nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen 	
23. Vensters, ramen.	<ul style="list-style-type: none"> →ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven →gebroken of verloren gedane gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden) →de vensters reinigen →sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden →gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf →schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en /of verluchten 	<ul style="list-style-type: none"> →buitenonderhoud →herstellen (groeve schade)

	Huurder	Verhuurder
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 verstoppem	→onderhouden →herstellen
29. Elektrische installatie	→onderhouden en kleine schade herstellen →niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage →gesmolten smeltstoppen vervangen	→leveren in goede, bruikbare staat →versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar (art.1721 BW) →onvoldoende sterkteverstand
30. Bepkeistering	→schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen →schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen →tot op 1 meter hoogte (art.1754 BW)	→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	→onderhouden met gepaste producten	→normale slijtage van handleuning en loopvlak →de bekleding van de trap vernieuwen →schade aan trappen herstellen (b.v. losgekomen leuning en balusters)
32. Gootstenen	→onderhouden met gepaste producten →sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken →de afvoerbuis doorspoelen →verstoppingen verhelpen →rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden	→herstellen, eventueel vervangen →afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven →rooster en tegels vervangen
33. Gevels		→ buitengevel

	Huurder	Verhuurder
34. Afsluitingen	→onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting	→vervangen →herstellen (grove schade)
35. Fornuizen	→de fornuizen, de vloer waar de as op valt, de kolenemmer en de pook onderhouden	→groot onderhoud
36. Gas	→branders en kranen onderhouden	→alle herstellingen uitvoeren →de leidingen onderhouden
37. Spiegel, spiegelruiten	→wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) →afsplintering	→slijtage van het verfoeliesel
38. Deurhengsel steun.	→onderhouden →smeren en reinigen →loskomen verhinderen (art.1754 BW)	→vervangen
39. Traliewerk	→kelderluik dat dikwijls door huurder wordt gebruikt →sloten, rails, assen e.d. onderhouden	→groot onderhoud →staven vervangen
40. Opschriften, publiciteit, uithangbord	→verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is: de schade vergoeden →gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen	
41. Tuinen en hagen	→de tuin onderhouden (o.m. bomen en struiken snoeien, het grasperk maaien en besproeien, de tuinpaden reinigen, bloemen en planten onderhouden) →voorkomen dat waterbekkens, fonteinen, leidingen e.d. bevroren →de tuin achterlaten in goede staat naargelang het seizoen →hagen scheren →de huurder heeft recht op het fruit van de bomen	→als een haag volledig moet vervangen is dat op kosten van de verhuurder
42. Linoleum, vinyl,	→scheuren, schrammen →sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken →het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage	→gewone slijtage →vervangen

	Huurder	Verhuurder
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 	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen over grotere oppervlakten (art. 1754 BW)
48. Schilderwerk A. Binnen	<ul style="list-style-type: none"> →in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval) →herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk) →schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten →indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben →wassen, retoucheren en, indien nodig, vetafzetting verwijderen →na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten 	<ul style="list-style-type: none"> →normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk →vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d.
B. Buiten	→	→ten laste van de verhuurder
49. Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> →wassen in keuken, badkamer en trappenhuis →herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> - de overeenkomst dat bepaalt - er schade is door abnormale gebruik (b.v. dampschade door slecht geventileerde keuken) →gaten van nagels en haken dichten en retoucheren 	<ul style="list-style-type: none"> →vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> - slijtage - barsten en scheuren - instorting - constructiefout

	Huurder	Verhuurder
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 →ontkalkinginstallatie onderhouden →oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen →email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden →lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen →verstopping van de afvoerbuis verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> →vlotter van de stortbak →spiraalbuis van de water verwarmmer →versleten kranen vervangen →slijtage van sanitair →buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren
52. Deuren	<ul style="list-style-type: none"> →hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt →schade door plaatsens van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen →vervangen door slijtage of ouderdom
53. Bloempot- ten	<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

	Huurder	Verhuurder
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 	
59. Schuifsloten	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden →tongknop, sponning, ontbrekende schroeven vervangen 	
60. Overgordijn	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden en mechanisme smeren →de gordijnen chemisch laten stofvrij houden →touwen en linten vervangen 	
61. Trottoirs	<ul style="list-style-type: none"> →reinigen →verhuurder onmiddellijk waarschuwen als ze in slechte staat zijn 	<ul style="list-style-type: none"> →herstellen en onderhouden
62. Vuilniskoker	<ul style="list-style-type: none"> →wat voor privégebruik bestemd is onderhouden →de stortmonden onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen die veroorzaakt is aan wat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is

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



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 3: HET OCMW-MODELHUURCONTRACT

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

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

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode

TER INFORMATIE: KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna titel VII van de Vlaamse Wooncode te noemen) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van die titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. De voorwaarden betreffen onder meer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden en de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat ze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van de voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Art. 1. De ondergetekenden:

(Streep door wat niet van toepassing is.)

- a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV met maatschappelijke zetel in, ingeschreven in het rechtspersonenregister in, en hier vertegenwoordigd door ...;
- b) het OCMW of de vereniging, ... (adres, gemeente), vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, vertegenwoordigd door ... ;
- c) de gemeente ... (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband ... (naam), vertegenwoordigd door ...;
- d) het Vlaams Woningfonds, vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw ...
de heer/ mevrouw ...
de heer/mevrouw...
de heer/mevrouw...
...

met als adres

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

.....

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 dd/mm/jjjj.

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

- *(Afhankelijk van de toe te passen regelgeving wordt een van de drie onderstaande versies van artikel 5 gebruikt.)*
- *(Als artikel 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing zijn, wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

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

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.

- *(Als artikel 78, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994,) wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 6. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, verhuurd worden met toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen of toelagen, bedraagt voor de eerste maand euro.

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.

- *(Als artikel 78, §1, tweede lid, derde lid en vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (tweede lid: huurprijsberekening autonoom door de verhuurder bepaald / derde lid: huurprijsberekening door Vlaams Woningfonds / vierde lid: huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987ⁱ of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990ⁱⁱ) wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 7. De huurprijs bedraagt..... euro per maand. *(indexatieformule toevoegen als dat gebruikelijk is)*

Art. 8. 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. 9. 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 ... euro.

Art. 10. 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..... van de verhuurder.

WAARBORG

Art. 11. 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. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. *(Als de taalbereidheidsvoorwaarde al vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt.)* De huurder is verplicht bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 22. *(Als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde al vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt.)* De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 23. *(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. 24. *(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. 25. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken 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. 26. 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. 27. 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. 28. 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. 29. 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. 30. 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. 31. 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. 32. 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 ontwricht is.

Art. 33. 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. 34. 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. 35. 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. 36. 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. 37. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

KEUZE VAN DOMICILIE

Art. 38. 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. 39. *(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. 40. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

.....

Opgemaakt op ..., in ..., 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)

De verhuurder,

De huurder(s),

ⁱ Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie
ⁱⁱ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen