

# INTERN HUURREGLEMENT

## DEEL II: VOOR HUURDERS

### INHOUD

|  |   |
|--|---|
| 1. Algemeen .....                          | 1 |
| 2. Verhaalrecht.....                       | 2 |
| 3. De huurovereenkomst .....               | 2 |
| 3.1. Model-onderhuurcontract .....         | 2 |
| 3.2. Huishoudelijk reglement .....         | 3 |
| 4. Communicatie met het SVK .....          | 3 |
| 5. Bijlage 1: Huishoudelijk reglement..... | 4 |

### 1. Algemeen

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, Lindestraat 51 te 9550 Herzele.

Het bestuursorgaan keurde dat goed op 23/04/2020.

*Het intern huurreglement is openbaar en iedereen kan dat dus opvragen. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. De raad van bestuur / algemene vergadering van het SVK kan het intern huurreglement wijzigen. Iedere wijziging wordt met een gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst.*

Het eerste deel van dit intern huurreglement bevat meer informatie voor de kandidaat-huurders. Huurders en anderen kunnen deze teksten op eenvoudig verzoek bekomen op het kantoor of via de website [www.svkzovl.be](http://www.svkzovl.be).

De huurders krijgen deel II van het intern huurreglement bij de ondertekening van het huurcontract, samen met een toelichting.

In de **toelichting** vindt u meer informatie terug over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en het SVK. Deze toelichting wordt aangepast als de regelgeving wijzigt.

In deel II van dit intern huurreglement behandelen we enkel die zaken, die niet in de toelichting op maat van de huurder zijn opgenomen.

## 2. Verhaalrecht van het komen bijwonen van personen

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

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

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

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

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

1. U stuurt een aangetekende én gemotiveerde brief aan de toezichthouder
2. En dit binnen de dertig dag na de beslissing van het SVK
3. Naar het volgend adres:

Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88, bus 22  
1000 Brussel

## 3. De huurovereenkomst

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

### 3.1. Model-onderhuurcontract

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

We bieden u in principe een huurcontract aan van 9 jaar, dat stilzwijgend verlengd kan worden als ook onze hoofdhuurcontract met de eigenaar-verhuurder stilzwijgend verlengd wordt. Maar uw huurperiode kan echter nooit langer zijn dan de huurperiode in het huurcontract afgesloten tussen

het SVK en de eigenaar: als het huurcontract tussen het SVK en de eigenaar minder lang duurt dan 9 jaar, dan sluiten we een onderhuurcontract met u af met dezelfde resterende periode als die in het huurcontract tussen het SVK en de eigenaar.

We bezorgen u samen met het onderhuurcontract een toelichting: bij ondertekening van uw huurovereenkomst overlopen we samen met u deze toelichting. In deze toelichting staat meer informatie over de huurrelatie tussen u en het SVK en staan elkaars rechten en plichten vermeld. Niet-huurders kunnen het model-onderhuurcontract opvragen op het secretariaat.

### *3.2. Huishoudelijk reglement*

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

## **4. Communicatie met ons SVK**

In de “Toelichting” worden uw huurdersverplichtingen verder besproken. We verwachten dat u zich aan deze verplichtingen houdt.

Wij zijn een sociale verhuurder en willen u graag bijstaan in uw rechten én plichten.

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

Huurbegeleiding is één van onze kernopdrachten. Eén van de belangrijkste elementen in die huurbegeleiding is het huisbezoek.

De huurbegeleider kan u regelmatig thuis bezoeken. Er wordt dan samen gekeken of het wonen in de woning lukt, of er geen grote problemen zijn en of de woning wordt onderhouden.

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

## **5. Bijlage 1: Huishoudelijk reglement**

## Bijlage 1: Huishoudelijk reglement

Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen vzw  
Lindestraat 51  
9550 Herzele

OPENINGSUREN: 08u00 – 12u00, 12u30-16u00

### 1. Algemeen

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

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

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

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

### 2. Gemeenschappelijke delen

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

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

2.3. Luidruchtig spelen mag niet in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen worden door iedereen gebruikt. Respecteer mekaar's rust.

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

2.5. Haal de 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 gemeenschappelijke delen worden ofwel zelf onderhouden / beurtelings onderhouden / onderhouden door een poetsdienst.

We verwachten dat je het poetswerk respecteert. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

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

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

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

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

### *3. Omgaan met 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 mekaar rust en maak geen lawaai dat storend is: bvb. 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. Het sociaal verhuurkantoor organiseert 0 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 / het appartement / de studio / ... in dezelfde staat afleveren als beschreven in de plaatsbeschrijving.

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

de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);

voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;

- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstoppen in het toilet werpen - geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten; de woning voldoende verwarmen en verluchten;

dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...; de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;

- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;

kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen; schade

zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen;

- ...

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

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

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

- centrale verwarming en sanitair: 053/83.13.38 (Van Caeter)
- politie: 101
- brandweer: 100

Als het sociaal verhuurkantoor niet bereikbaar is bij defecten, verstuur dan een mail naar [info@svkzovl.be](mailto:info@svkzovl.be) en contacteer het sociaal verhuurkantoor de eerstvolgende werkdag op het telefoonnummer: 053/39 40 70.

## 5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

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

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

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

## 6. Huisvuil

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

6. 2. De dag van ophaling en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad/gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de ophaling aan de voorgevel zetten.

6.3. Sorteert je huisvuil op de volgende manieren:

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

6.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen van het sluikstort betalen. Een geval van sluikstorten kan je melden bij de gemeente.

## 7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het sociaal verhuurkantoor heeft een brandverzekering (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw

rekening is, komt de verzekering van het sociaal verhuurkantoor hier in tussen (dit noemt afstand van verhaal).

De inboedelverzekering (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet je zelf afsluiten. 7.2. Brandveiligheid

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

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

Barbecueën doe je niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

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

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

7.5. Voor de veiligheid laten we niet toe om:

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

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

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



## 8. Huisdieren

- 8.1. Je kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk melding en met uiteindelijke goedkeuring van het sociaal verhuurkantoor.
- 8.2. Je kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.
- 8.3. Schade aangebracht door huisdieren moet je zelf herstellen of betalen.
- 8.4. Je zorgt ervoor dat het huisdier geen hinder (lawaaï, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.
- 8.5. Je staat in voor het welzijn van het dier. Je kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.
- 8.6. De huisdieren van de burens moet je met respect behandelen.

## 9. Klachten / problemen

- 9.1. Indien je een klacht hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het sociaal verhuurkantoor. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de klachtenprocedure opstarten. Je kan deze procedure verkrijgen bij het sociaal verhuurkantoor.
- 9.2. Indien er een probleem is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het sociaal verhuurkantoor.
- 9.3. Als huurder moet je altijd het sociaal verhuurkantoor contacteren en niet de eigenaar. Het sociaal verhuurkantoor is de verhuurder van de woning.

## 10. Huisbezoek

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

## 11. Varia

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

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 Herzele, op 13/02/2020 in 2 exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s),

Voor het sociaal verhuurkantoor,

Huurbegeleiding

Lieve DeSmet

Algemeen Directeur

Jonas De Vlieger

## Bijlage 1: Huishoudelijk reglement

Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen vzw  
Lindestraat 51  
9550 Herzele

OPENINGSUREN: 08u00 – 12u00, 12u30-16u00

### 1. Algemeen

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

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

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

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

### 2. Gemeenschappelijke delen

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

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

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

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

2.5. Haal de 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 gemeenschappelijke delen worden ofwel zelf onderhouden / beurtelings onderhouden / onderhouden door een poetsdienst.

We verwachten dat je het poetswerk respecteert. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

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

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

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

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

### *3. Omgaan met 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 mekaar rust en maak geen lawaai dat storend is: bvb. 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. Het sociaal verhuurkantoor organiseert 0 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 / het appartement / de studio / ... in dezelfde staat afleveren als beschreven in de plaatsbeschrijving.

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

de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);  
voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;

- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstoppen in het toilet werpen - geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten; de woning voldoende verwarmen en verluchten;

dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...; de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;

- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;

kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen; schade

zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen;

- ...

4.5. Voor elk veranderings- en/of aanpassingswerk dat je wil uitvoeren aan de woning moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het sociaal verhuurkantoor. Afhankelijk van de aard van de werken moet het sociaal verhuurkantoor hiervoor ook eerst toestemming vragen aan de eigenaar van de woongegelegenheid.

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

4.6. 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: 053/83.13.38 (Van Caeter)
- politie: 101
- brandweer: 100

Als het sociaal verhuurkantoor niet bereikbaar is bij defecten, verstuur dan een mail naar [info@svkzovl.be](mailto:info@svkzovl.be) en contacteer het sociaal verhuurkantoor de eerstvolgende werkdag op het telefoonnummer: 053/39 40 70.

## 5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

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

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

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

## 6. Huisvuil

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

7. 2. De dag van ophaling en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad/gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de ophaling aan de voorgevel zetten.

7.3. Sorteert je huisvuil op de volgende manieren:

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

7.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen van het sluikstort betalen. Een geval van sluikstorten kan je melden bij de gemeente.

## 7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het sociaal verhuurkantoor heeft een brandverzekering (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw

rekening is, komt de verzekering van het sociaal verhuurkantoor hier in tussen (dit noemt afstand van verhaal).

De inboedelverzekering (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet je zelf afsluiten. 7.2. Brandveiligheid

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

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

Barbecueën doe je niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

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

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

7.5. Voor de veiligheid laten we niet toe om:

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

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

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

## 8. Huisdieren

- 8.1. Je kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk melding en met uiteindelijke goedkeuring van het sociaal verhuurkantoor.
- 8.2. Je kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.
- 8.3. Schade aangebracht door huisdieren moet je zelf herstellen of betalen.
- 8.4. Je zorgt ervoor dat het huisdier geen hinder (lawaaï, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.
- 8.5. Je staat in voor het welzijn van het dier. Je kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.
- 8.6. De huisdieren van de burens moet je met respect behandelen.

## 9. Klachten / problemen

- 9.1. Indien je een klacht hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het sociaal verhuurkantoor. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de klachtenprocedure opstarten. Je kan deze procedure verkrijgen bij het sociaal verhuurkantoor.
- 9.2. Indien er een probleem is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het sociaal verhuurkantoor.
- 9.3. Als huurder moet je altijd het sociaal verhuurkantoor contacteren en niet de eigenaar. Het sociaal verhuurkantoor is de verhuurder van de woning.

## 10. Huisbezoek

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

## 11. Varia

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

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 Herzele, op 13/02/2020 in 2 exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s),

Voor het sociaal verhuurkantoor,

Huurbegeleiding

Lieve DeSmet

Algemeen Directeur

Jonas De Vlieger