



cvba "EIGEN HAARD"  
KORTRIJKSTRAAT 117  
8550 ZWEVEGEM

**Secretariaat:**  
Kortrijkstraat 117  
8550 ZWEVEGEM  
Tel : 056/76.06.66

**Kantooruren :**  
Maandag 15u tot 18u30  
Woensdag 10u tot 12u14u tot 16u00  
Vrijdag 10u tot 12u

## HUUROVEREENKOMST

### IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

#### Artikel 1. De ondergetekenden:

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

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

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

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

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

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

### VOORWERP VAN DE HUUR

**Art. 2.** De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning gelegen te «AdresWoning» - «PostnrWoning» «GemeenteWoning» -

**Id : «PiramideID»**

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse

Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

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

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

#### DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

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

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

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

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

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

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

#### HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

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

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

**«Huurprijs» euro.**

**Huurprijs andere verhuring (garage, carport, berging...) : € «HuurprijsAndereVerhuring»**

<sup>1</sup>De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

Art. 6. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft

op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt in de huurprijs verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

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

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

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

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

#### WAARBORG

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

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

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

#### ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

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

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

#### VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 13. De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter

beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

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

## VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is..

Art. 20. ....

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

Art. 22. *(Dit is alleen van toepassing als de woning een ADL-woning is of een woning die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap.)* De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar behoefte aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

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

Art. 23. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 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. 24. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen uitgevoerd moeten worden, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

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

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

Art. 25. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en de aanhorigheden ervan als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in de oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

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

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

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

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

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

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

## VERZEKERING

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

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

## EINDE VAN DE OVEREENKOMST

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

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

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

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

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

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

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

Art. 34. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

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

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

## GESCHILLEN

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

## KEUZE VAN DOMICILIE

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

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

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

## REGISTRATIE

Art. 38. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

Bijlage 1 : reglement van inwendige orde

Bijlage 2: regeling inzake de betaling van de huurwaarborg

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

(gelezen en goedgekeurd)

“gelezen en goedgekeurd”

→

.....

Namens de verhuurder

De huurder(s),

De cvba “Eigen Haard”  
De directeur of zijn afgevaardigde

.....



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

### **1) ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER**

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

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

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

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

*De huurder is ertoe gehouden op regelmatige tijdstippen:*

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

## **2) De verhuurder verbiedt de huurder**

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

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

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

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

#### **4) BIJZONDERHEDEN VOOR HUURDERS VAN APPARTEMENTEN**

1. Indien het een verhuring betreft van een appartement, is het de huurder verboden:
  - a) er is voor iedereen (huurders en bezoekers) een algemeen rookverbod in de gemeenschappelijke delen (inkom, traphal, liften, kelders etc.)
  - b) persoonlijke goederen in de gemeenschappelijke hall onder te brengen; (o.a. fietsen, kinderwagens, vuilniszakken)
  - c) sloten te vervangen die deel uitmaken van een sleutelplan (lopersysteem)
  - d) de gemeenschappelijke tellers en tellerplaats voor persoonlijke doeleinden aan te wenden.
  - e) wasgoed noch boven het terras noch aan de leuning ervan op te hangen (kleine droogrekken worden op het terras geduld) of te laten drogen op de openbare groenzone of andere plaatsen rond het appartement;
  - f) de terras te gebruiken als opslagplaats
  - g) muren/balustrades te gebruiken om bloembakken of bloempotten op te plaatsen/op te hangen
  - h) affiches van om het even welk karakter te hangen of te kleven in de gemeenschappelijke hall;
  - i) schotelantennes, volières te plaatsen
  - j) het water af te laten van de collectieve centrale verwarming;
  - k) kinderen te laten spelen in de inkomhall en traphal
  
2. De huurder van een appartement wordt uitdrukkelijk verzocht:
  - a) de briefwisseling (m.i.v. weekbladen en/of reclame) onmiddellijk weg te nemen;
  - b) de gemeenschappelijke deur onmiddellijk te sluiten;
  - c) de individuele tellers af te sluiten in geval van lange afwezigheid (bv. verlof)
  - d) de afvoer van het terras vrij te houden.
  - e) de privé parkeerruimtes en de zones vóór de garagepoort aan de appartementen onkruidvrij te houden
  - f) alle ramen te voorzien van witte gordijnen ,stores of drapes.
  - g) de dampkap (indien geplaatst door de maatschappij) te onderhouden
  
3. In verband met de liften
  - a) de liften mogen enkel gebruikt worden volgens de reglementaire en wettelijke bepalingen inzake personen.
  - b) kinderen beneden de 15 jaar mogen de lift NIET ALLEEN gebruiken.
  - c) de liften mogen niet gebruikt worden voor zware voorwerpen (bij verhuizing). De voorschriften inzake het laadvermogen dienen geëerbiedigd te worden op straf van verantwoordelijk te kunnen gesteld worden voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het niet naleven van de voorschriften.
  - d) De maatschappij is niet verantwoordelijk voor ongevallen en/of schade aan personen en/of goederen, die zou kunnen veroorzaakt worden door het gebruik van de lift .

#### **5) HUURLASTEN**

##### Gewone huurlasten :

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

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

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

Er zijn de volgende groepen :

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

De volgende kosten zijn hieronder begrepen :

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

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

De volgende kosten zijn hieronder begrepen :

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

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

### **Bijzonderheden mbt 55 app. Abeele (collectieve CV)**

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

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

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

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

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

- *wanneer de huurder het appartement verlaat zal een tussentijdse opname gebeuren; hij is verplicht de genoteerde eenheden te bevestigen.*

## **6) HUISDIEREN**

### Algemene regel

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

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

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

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

### Bijzondere regeling voor appartementen:

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

### Appartementen op verdiep:

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

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

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

## **7) HUURWAARBORG**

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

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

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

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

## **8) HERSTELLINGEN ten laste van huurder en verhuurder**

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

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

*De schade aan de gemeenschappelijke delen (o.a. trapzalen, schrijnwerk, elektriciteit en muurbekleding) zijn ten laste van de bewoners van zelfde complex, tenzij het bewijs kan geleverd worden wie de schade*

*heeft veroorzaakt. De verhuurder is niet verantwoordelijk en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen of schade, die zouden kunnen voortspuiten uit het gebruik of bestaan van inrichtingen van elektriciteits -, gas - of waterleidingen of van gebreken die aan deze toestellen kunnen voorkomen*

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

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

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

## **9) TOEZICHT**

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

## **10) BRANDVERZEKERING**

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

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

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

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

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

## **11) OPZEG**

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

*Bij overlijden van de langstlevende huurder eindigt de opzeg op de 1<sup>ste</sup> dag van de maand volgend op de melding van het overlijden.*

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

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

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

## **12) REGISTRATIE**

*Het huurcontract zal geregistreerd worden door toedoen van de verhuurder .*

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

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

**\*HUCO-VERSIE 2017/2\***