

## **INTERN HUURREGLEMENT**

### **DEEL 2 : VOOR DE HUURDERS**

#### **KADER EN RANDVOORWAARDEN:**

---

Dit document is een deel van het intern huurreglement van Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw, gelegen te Moeie 16/A – 9900 Eeklo.

Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 03/04/2008 en aangepast tijdens de bestuursvergaderingen van 25/11/2008, 07/05/2009, 09/12/2010 en 04/03/2013.

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

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

8. De (onder)huurder
9. De huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde
10. Het einde van de huurovereenkomst
11. Communicatie met het SVK

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

Het Intern Huurreglement is ook te bekijken via de website [www.svkmeetjesland.be](http://www.svkmeetjesland.be).

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.

### **8.0. Algemeen**

We onderscheiden verschillende vormen van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met de zelfde plichten.

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

### **8.1. De referentiehurder**

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan alle meerderjarigen die de woning zullen betrekken worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen.

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

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

### **8.2. Later toetredende huurders**

De hierna volgende omschrijvingen van 'huurder' zijn enkel van toepassing op personen die later de huurwoning gaan betrekken (toetredende huurders). Je bent als huurder steeds verplicht wijzigingen in de gezinssamenstelling binnen 1 maand te melden aan het SVK.

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

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

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

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

#### **8.2.1. Wettelijke en feitelijke partner**

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





- de woning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt en geen hinder ontstaat voor burens en naaste omgeving,
- als er een begeleidingsovereenkomst is afgesloten, de afspraken naleven
- in bepaalde gevallen instemmen met een verhuis:
  - als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft
  - als de woning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is
- → als er renovatiewerken worden uitgevoerd in de huidige woning, waardoor de huurder daar niet langer kan blijven wonen.

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de datum vermeld in het huurcontract. Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element. In bijlage 6 vind je een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de huurder en de verhuurder. Dit kan je een houvast bieden als je twijfelt voor wie de kosten van het onderhoud zijn. Je kan ook altijd met je vragen bij het SVK terecht.

#### **8.4. Verhuurderverplichtingen**

Het SVK heeft volgende verplichtingen:

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

<b>HFST 9: DE HUUROVEREENKOMST</b>
------------------------------------

#### **9.0. Algemeen**

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

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

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

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

### **9.1. Model-onderhuurcontract**

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

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

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

### **9.2. De huurwaarborg**

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

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

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

### **9.3. Plaatsbeschrijving**

Bij de start van de huurovereenkomst wordt samen met de huurder een plaatsbeschrijving opgemaakt. Dit document zal ook samen met het huurcontract geregistreerd worden. Het SVK zal hiervoor 25€ administratiekosten aanrekenen.

### **9.4. Reglement van inwendige orde**

In bijlage 7 bij dit Intern Huurreglement vind je het reglement van Inwendige Orde. De SVK-medewerker zal dit reglement samen met je overlopen en vragen dit te ondertekenen voor ontvangst. Hierbij worden de artikels die niet van toepassing zijn op je huurwoning geschrapt.

We vragen je uitdrukkelijk dit reglement te respecteren.







### **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 8.3.).

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

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

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

### **11.2 Klachtenprocedure**

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

Je vindt deze klachtenprocedure terug in bijlage 4 van deel 1 van het intern huurreglement, of je kan de procedure opvragen op het SVK-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 SVK ook nog eens toetsen of je voldoet aan de taal- en inburgeringsvoorwaarde als huurdersverplichting, voor zover je dit bij toewijzing nog niet definitief bewezen had. (omdat je bijvoorbeeld nog een cursus Nederlands moest gaan volgen of nog niet had afgerond). Het blijft ook mogelijk dat het SVK je taal- of inburgeringsbereidheid ook na de proefperiode nagaat. Dit is immers een huurdersverplichting.