

# HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden<sup>1</sup> :

a) De sociale huisvestingsmaatschappij **C.V.B.A. CVBA HELPT ELKANDER** met maatschappelijke zetel te WAREGEM – HAZEPAD 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk onder het ondernemingsnummer 0405 419913, erkend door de VMSW onder het nummer 341 en hier vertegenwoordigd door:

- **Dhr. CHRISTIAN DEWAELE - VOORZITTER**
- **Dhr. CHRIST BOSSUYT - DIRECTEUR**

Hierna genoemd "**de verhuurder**" enerzijds en

b) **de heer**

.....  
**en mevrouw**

.....  
**wonende te**

-

hierna genoemd "**de oorspronkelijke huurder**" anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt:

## HOEDANIGHEID VAN HUURDER<sup>2</sup>

**Artikel 1.** De volgende personen worden beschouwd als huurders van de woning, vermeld in artikel 2:

1° de oorspronkelijke huurder (alle meerderjarige personen die de woning bij aanvang van de huurovereenkomst betrekken). Dat zijn de huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Die persoon en de oorspronkelijke huurder brengen de verhuurder binnen een maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Die persoon treedt toe tot de huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat. Het is de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode;

3° alle andere meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst gaan samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Die personen zijn verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd. Dat geldt ook voor de minderjarige kinderen die al bij hen inwonen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De huurovereenkomst kan alleen ondertekend worden als de oorspronkelijke huurder en de verhuurder ermee akkoord gaan. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de gevallen, vermeld in artikel 22 van het Sociaal Huurbesluit of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.. Het zijn de huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode.

De persoon die minstens twaalf maanden een huurder als vermeld in punt 3° is, en die samenwoont met een huurder als vermeld in punt 1°, wordt beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan de verhuurder dat hij de partner is van die persoon en dat hij, mits zijn partner en de verhuurder ermee akkoord gaan, de huurovereenkomst in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode.

**Art. 2.** De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, en door de inwonende minderjarige kinderen. De bewonerssamenstelling van de woning ziet er bij de aanvang van deze overeenkomst als volgt uit:

...(voornaam + achternaam + geboortedatum)

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

## VOORWERP VAN DE HUUR

**Art. 3.** De verhuurder geeft in huur aan de oorspronkelijke huurder, die aanvaardt, een woning die ligt in , voldoende bekend door de oorspronkelijke huurder. De oorspronkelijke huurder verklaart de woning betrokken te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten opnemen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving.

## DUUR EN PROEFPERIODE<sup>3</sup>

**Art. 4. Deze overeenkomst gaat in op** . Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld.

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1° en 3°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst. Voor de persoon die de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, aanneemt, loopt de proefperiode door.

Voor de persoon, vermeld in artikel 1, 2°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de kennisgeving van de burgerlijke staat.

Voor de minderjarige kinderen die deze huurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Op het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

## HUURPRIJS

<sup>4</sup>**Art. 5.** Met toepassing van het Sociaal Huurbesluit wordt de basishuurprijs bepaald op **euro**. De basishuurprijs kan met toepassing van het voormelde huurstelsel gewijzigd worden.

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

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop die van kracht wordt.

**Art. 6.** De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van elke maand op rekeningnummer 468-2188421-70 van de verhuurder. Alleen die betalingswijze bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingkosten zijn ten laste van de huurder.

Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg niet betaalt binnen een maand en bij gebrek aan een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10% toepassen. De achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg kunnen in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke intresten.

## VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

**Art. 7.** 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 te laste van hem vallen.

**Art. 8.** Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden 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 eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak.

## VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

**Art. 9.** 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 samenstelling van de bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld.

**Art. 10.** De huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

**Art. 11.** De sommen die de huurder heeft betaald zonder die verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De huurder mag alleen verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaar voor het verzoek. De rechtsvordering tot teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar, te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend met een gewone brief.

**Art. 12.** 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.<sup>5</sup>

**Art. 13.** 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. 14.** Als hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van het Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europese referentiekader voor talen, is de huurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren.<sup>6</sup>

**Art. 15.** Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de huurder, voor zover hij het nog niet heeft gevolgd en er niet van vrijgesteld is, is de huurder verplicht het inburgeringstraject te volgen.<sup>7</sup>

**Art. 16.** De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen.

De verhuurder kan, mits 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 en wordt bij elke huurprijsaanpassing aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke 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, uitgezonderd die welke, vermeld in het tweede lid, uitvoert, 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. Eventueel kan met de verhuurder een afbetalingsplan worden opgesteld.

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan die laatste 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 werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

**Art. 17. §1.** Als in de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig zijn, 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.

§2. De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. In dat geval mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met het gehuurde goed.

De huurder heeft het recht na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed als hij dat rationeel kan bezetten.

**Art. 18.** De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in 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.

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

**Art. 19.** Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

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

**Art. 20.** 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 de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

**Art. 21.** 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.

## WAARBORG<sup>8</sup>

**Art. 22.** De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

<sup>9</sup>**Art. 23.** *De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort*

De waarborg die door de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst moet worden gestort in handen van de verhuurder, bedraagt tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, beperkt tot 885 euro (jaarlijks te indexeren), zijnde euro.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

## OF

**Art. 23.** *De waarborg is vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen twaalf maanden na de ondertekening van de overeenkomst*

Aan de voorwaarde van de waarborg is voldaan als een OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Die schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van ..... euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen.

Na doorstorting van het volledige bedrag door het OCMW, wordt de waarborg verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

**Art. 24.** 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 of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

## KOSTEN EN LASTEN

**Art. 25.** De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing die de huurder zou kunnen genieten, wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

**Art. 26.** De kosten en lasten die voor rekening van de verhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

**Art. 27.** De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

**Art. 28.** De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1, 1<sup>o</sup>, van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit, met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

De huurder betaalt de andere kosten en lasten met maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse voorafbetaling **euro**.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en van de voorafbetalingen of afbetalingen.

Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd.

**Art. 29.** De huurder heeft het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

## VERZEKERING

**Art. 30.** 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. 31.** De huurovereenkomst kan worden opgezegd door de huurder en de verhuurder met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

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

De opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geldt alleen voor hem.

De huurovereenkomst wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden:

1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt;

2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen. De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de voormelde termijn, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden of van de opzegging en de ontbinding van de huurovereenkomst.

Als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt, en er geen huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, overblijft, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de huurder en de verhuurder in geval van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst zich wenden tot vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot gerechtelijke ontbinding.

**Art. 32.** Gedurende de opzeggingsperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzeggingsperiode een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

**Art. 33.** Bij de beëindiging van deze 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.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens acht dagen vooraf gemeld zijn, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

**Art. 34.** De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huur 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 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht.

**Art. 35.** De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft onder bezwarende titel in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

Als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning kosteloos volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet, naargelang het geval, de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen een jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt, ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van die verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een recht van voorkoop gegeven;

2° als de huurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft onder bezwarende titel in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar.

Als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, kosteloos volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet, naar gelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden;

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden;

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het Sociaal Huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

## GESCHILLEN

**Art. 36.** Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbank in Waregem.

## GEMEEN RECHT

**Art. 37.** Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het Sociaal Huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

## KEUZE VAN WOONST

**Art. 38.** De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

**Art. 39.** 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 de beschikkingen van deze overeenkomst, worden als niet-geschreven beschouwd.<sup>10</sup>

## REGISTRATIE

**Art. 40.** De verhuurder registreert deze overeenkomst.

## TER BESCHIKKING STELLING

**Artikel 41.** Ingevolge het besluit van 29 september 2006 – Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode Bijlage III Reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen Hoofdstuk III kooprecht zittende huurder van een sociale huurwoning art. 3 heeft de zittende huurder het recht om zijn woning te verwerven als er

- 1° minimaal 15 jaar verstreken is sinds de datum van terbeschikkingstelling van de woning en
- 2° hij de woning minstens 5 jaar ononderbroken als huurder heeft betrokken

Ingevolge art. 4 van betrokken besluit dient de bouwmaatschappij iedere huurder op de hoogte te stellen van de terbeschikkingstellingdatum van zijn huurwoning. Dit opdat de huurder zou kunnen nagaan of hij voldoet aan de voorwaarden om over te gaan tot aankoop van zijn woning. De datum van terbeschikkingstelling van uw woning is . Wanneer er aan uw woning intensieve renovatiewerkzaamheden plaatsvinden, kan deze datum echter wijzigen.

Indien U uw woning bijgevolg reeds 5 jaar ononderbroken als huurder bewoont en er is 15 jaar verstreken t.o.v. voormelde datum, komt U in aanmerking om over te gaan tot aankoop van uw woning.

De volgende bijlagen worden gevoegd bij deze overeenkomst:

.....

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s)

(Handtekening voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd')

Voor CVBA Helpt Elkander,

De Directeur

De Voorzitter

Christ BOSSUYT

Christian DEWAELE

## **REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (artikel 39)**

### **1. ALGEMEEN**

De huurder is gehouden het gehuurde goed en aanhorigheden te gebruiken en te onderhouden als een goede huisvader in de zin van artikel 1728 van het BW. De maatschappij is insgelijks niet verantwoordelijk en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen of schade, die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik of bestaan van inrichtingen van elektriciteit, gas of waterleidingen of van gebreken die aan deze toestellen zouden kunnen voorkomen.

Verder moet de huurder volgende zaken in acht nemen:

- 1.1 De afloop van de gootsteen enkel te gebruiken voor de daartoe bestemde doeleinden ( bvb niet voor het uitgieten van koffiegruis of gesmolten vet),
- 1.2 De vloerbekleding in gelijk welke vorm ook, in perfecte staat te onderhouden,
- 1.3 De toestellen van de centrale verwarming op behoorlijke wijze te behandelen,
- 1.4 De badinstallatie uitsluitend te gebruiken voor haar bestemde doel ( bvb. niet voor het wassen van de kledij),
- 1.5 De elektrische apparaten regelmatig te reinigen volgens de onderrichtingen passend bij deze apparaten,
- 1.6 De gemeentelijke taksen op het afhalen van huisvuil en op de riolering is door iedere huurder te betalen aan het gemeentebestuur,
- 1.7 De huurder moet het gehuurde goed in staat van reinheid houden. Hij moet alle voorschriften betreffende de gezondheid en tot wering van besmettelijke ziekten in acht nemen. In geval van besmetting of zware ziekte, zal de zieke, en desnoods geheel zijn gezin op bevel van de bevoegde gezondheidsdienst onmiddellijk uit de verhuurde vertrekken worden verwijderd en kunnen deze vertrekken, evenals die van de burens, worden ontsmet,
- 1.8 In geval van langdurige afwezigheid dient de huurder de toevoer van gas, water en elektriciteit af te sluiten en eventueel de huisbewaarder van de vermoedelijke duur van afwezigheid te verwittigen. In elk geval zal de huurder verantwoordelijk gesteld worden voor de gebeurlijke schadelijke gevolgen aan het gehuurde goed of aan deze van zijn burens,
- 1.9 Om schade veroorzaakt door condensatievocht te vermijden, is de huurder verplicht de woning voldoende te ventileren en te verwarmen. Verluchtingsroosters mogen niet bedekt of toegestopt worden, zowel langs buiten als van binnen,
- 1.10 Het gebruik van zuurhoudende en bijtende producten om verstoppingen in de afvoer op te lossen is verboden daar het de buizen aantast. Eveneens is het verboden deze producten aan te wenden voor het reinigen van vloeren, pompstenen, plinten, schouwplaten, enz...,
- 1.11 Antennes ( schotel -, parabool - en andere...) mogen niet aangebracht worden op de daken, gevels en terrassen ( cfr. Art. 20 van de huurovereenkomst) ,
- 1.12 Het is verboden verbouwwerken in welke aard dan ook uit te voeren, zelfs onder voorwendsel het gehuurde goed te verbeteren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bouwmaatschappij  
Tevens blijft door de huurder te verzekeren :
  - inboedel en eventueel materiaal
  - de door de huurder uitgevoerde verbeteringswerken, verfraaiingswerken en tuinbergingen. Het is dan ook aangewezen contact te willen opnemen met uw verzekeringsmakelaar en hem kopie van dit schrijven te willen overhandigen.
- 1.13 Het is verboden een andere beschikking te geven aan de woonvertrekken dan is voorzien, er geen handel, nijverheid, wasserij of blekerij te vestigen of er koopwaren te plaatsen, of er een beroep uit te oefenen zonder de schriftelijke toelating van de

- verhurende maatschappij, die herroepbaar blijft, de vertrekken geheel of gedeeltelijk voor drankslijterij aan te wenden of te laten aanwenden,
- 1.14 Het is verboden opschriften of platen aan de deuren of muren te hechten, uithangborden te plaatsen, draden aan de gevels te bevestigen, krammen of nagels in de deuren of muren te slaan. De schade hierdoor berokkend zal door de huurder hersteld worden,
- 1.15 Het is verboden enige moeilijkheid van zijn burens te verdragen, zonder onmiddellijk deze aan de maatschappij bekend te maken op straf van persoonlijke medeverantwoordelijkheid.
- Gelijk welke vorm van nachtlawaai ( blaffende honden, TV -of radiolawaai, feestgedruis, enz...) tussen 22.00 H en 06.00 H is strikt verboden,
- 1.16. Het is verboden buitenramen en deuren te schilderen, daar deze opgenomen worden in het onderhoudsprogramma van de CVBA Helpt Elkander,
- 1.17. Helpt Elkander heeft beslist om geen producten voor ongedierteverdelging uit te delen aan huurders. Muizengif en verdelgingsmiddelen zijn niet zonder gevaar. U staat zelf in voor het bestrijden van ongedierte (muizen, ratten, kakkerlakken ...). Indien er toch moet overgegaan worden tot bestrijding, zullen alle facturen hieromtrent op u verhaald worden.  
tip : nooit etensresten onafgedekt in uw woning of op uw terras achterlaten.
- 1.18. In omgeving van onze woningen en gebouwen is het voederen van dieren verboden. Het onderhoud van gebouwen en beplantingen wordt hierdoor bemoeilijkt. Voedingsresten trekken ongedierte aan en vormen een gevaar voor de hygiëne. Bovendien wordt het achtergebleven eten beschouwd als sluikestort.

Bij meerdere vaststellingen van inbreuken op een van deze voormelde bepalingen behoudt de maatschappij zich het recht voor de huur op te zeggen en de plaatsen te ontruimen ten laste van de huurder.

## 2. APPARTEMENTEN

### 2.1. Algemeen

De bepalingen van artikel 41. ( Algemeen ) blijven ten alle tijde gelden naast onderstaande aanvullende bepalingen.

De schade veroorzaakt aan trapzalen, buitengevels, aanplantingen, glas en schrijnwerk, bezetting, elektriciteit, enz..., zijn gemeenschappelijk te betalen door alle medebewoners van eenzelfde pand. Tenzij het bewijs kan geleverd worden wie de schade heeft veroorzaakt.

		Van toepassing voor volgende appartementsgebouwen :					
		Ter Beke - Ter Dompel	Hof Ter Waaien	Musse- kouter	Den Olm	Reiger - Ooievaar	Vlasblomme
1.	Het eigen terras ter hoogte van de ZW-gevel dient regelmatig gereinigd te worden zonder dat het minste water mag naar beneden komen. De huurder dient het gedeelte van de gemeenschappelijke galerij palend aan zijn woonvertrekken te onderhouden (2.2.1.)	x	-	-	-	-	-
2.	Het verbruik van sanitair warm en koud water en verwarming, wordt jaarlijks in de loop van de maand september verrekend. (2.2.2.)	x	-	-	-	-	-
3.	Het gebruik van gasflessen ( petrolvuren , enz ... ) is <b>ten strengste</b> verboden. Bij het vaststellen van dit feit volgt de onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst (2.2.2.)	x	x	x	x	x	x
4.	De huurder dient de nodige voorzorgen te nemen opdat de radiatoren in de lokalen palend aan de noordkant van het gebouw bij vorst functioneren teneinde de bevrozing der standleiding te voorkomen. Bij eventuele inbreuk worden de kosten voor het laten ontdoeien alsmede alle gevolgen van schade hieruit voortvloeiend integraal ten laste gelegd van de huurder, en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling (2.2.3.)	x	-	-	-	-	-
5.	Vanaf datum van de ondertekening van de huurovereenkomst is het ten strengste verboden enig wat voor huisdieren te houden. Voor oudere huurovereenkomsten wordt dit nog gedoogd, mits geschreven toelating. Vanaf het ogenblik dat er schriftelijke klachten over reuk -en lawaaihinder betekend worden aan de bouwmaatschappij, zal de huurder genoodzaakt zijn de huisdieren te verwijderen; (2.2.4.)	x	x	x	x	x	x
6.	De was zichtbaar te drogen te hangen hoger dan de balustrade op de terrassen. Wasrekken ( niet hoger dan de balustrade) worden toegelaten. Wasdraden zijn tevens verboden. Er zal controle uitgevoerd worden;(2.2.5.)	x	-	x	x	x	-
7.	Was -en huiswater buitenshuis te gieten; (2.2.6)	x	x	x	x	x	x
8.	Matten uit te kloppen op de terrassen of gaanderijen;(2.2.7)	x	-	x	x	x	-
9.	Voorwerpen te plaatsen in de gangen, op de trappen of gaanderijen of waar ook buiten de verhuurde plaatsen van het appartement, fietsen of bromfietsen te plaatsen op de verdiepingen. (2.2.8.)	x	x	x	x	x	x
10.	Vuilnis in het gehuurde goed te bewaren is verboden(2.2.8)	x	x	x	x	x	x
11.	Kinderen te laten spelen op de trappen, in de gangen, gaanderijen of liften; (2.2.9.)	x	x	x	x	x	x
12.	Bloempotten, bloemberden, planten, enz. ... op de vensterdorpels te plaatsen, zonder ze stevig te bevestigen; alle nadelige gevolgen die, zelfs bij naleving van deze voorzorgen zouden kunnen voorkomen, zijn ten laste van de huurder; (2.2.10)	x	x	x	x	x	x
13.	De lift is ter beschikking van de huurders, die de voorschriften dienen te eerbiedigen betreffende het laadvermogen, op straf van verantwoordelijk gesteld te worden voor de nadelige gevolgen van het niet-naleving van deze voorschriften. In geval van defect zal de bouwmaatschappij de herstelling zo vlug mogelijk laten uitvoeren, zonder dat de huurders enige schadevergoeding zullen mogen eisen wegens derving van genot. De maatschappij is niet verantwoordelijk voor ongevallen of voor schade die zou kunnen veroorzaakt worden aan personen of goederen door het gebruik van de lift. Door dit gebruik verbinden de huurders zich niet alleen op hun eigen verantwoordelijkheid, maar ook op deze van alle personen die bij hen wonen of hun bezoek brengen. In dat geval zullen zij de verantwoordelijkheid moeten dragen voorzien bij artikel 1382 en 1384 van het Burgerlijk Wetboek. De lift mag niet gebruikt worden voor de verhuizing. Zij mogen enkel gebruikt worden volgens de reglementaire en wettelijke bepalingen inzake personen ( kinderen beneden de 15 jaar mogen de liften niet alleen gebruiken); (2.2.12)	x	-	-	-	x	-
14.	Andere sloten te gebruiken op de voordeur, gemeenschappelijke deur, en kast van de nutsvoorzieningen dan deze die door de maatschappij gebruikt worden (2.2.13)	x	x	x	x	x	x

		Van toepassing voor volgende appartementsgebouwen					
		Ter Beke – Ter Dompel	Hof Ter Waaien	Musse- kouter	Den Olm	Dompelpark - Reiger - Ooievaar	Vlasblomme
15.	Fietsen en bromfietsen mogen <b>NIET</b> binnengebracht worden in de gemeenschappelijke delen ( ter voorkoming van beschadiging nieuwe inkomgehelen, verbindingsdeuren en liftkooien ). Deze dienen op de daartoe voorziene plaats gestald te worden. De huurders kunnen gebruik maken van de gesloten fietsen- en bromfietsen- stallingen. De bezoekers kunnen gebruik maken van de open stallingen naast de gesloten fietsenstallingen. ( Artikel 29 - 2.2.8)	x	-	-	x	x	-
16.	De bewoners van de 1 <sup>e</sup> verdieping mogen geen gebruik maken van de gemeenschappelijke berging daar zij reeds de beschikking hebben over 2 slaapkamers en een eigen berging. Het is tevens verboden daar fietsen, bromfietsen, kinderwagens, enz... te stallen, alsook in de gemeenschappelijke inkomhal; (2.3.2)	-	x	x	-	-	x
17.	De vluchtwegen thv de evacuatie-deuren dienen volledig vrij te blijven, dwz er mogen geen stoelen, tafels, ed... meer geplaatst worden. De evacuatie-deuren mogen niet geopend worden uitgezonderd bij noodgevallen.	x	-	-	-	-	-
18.	De verbindingsdeuren tussen de gangen en de gemeenschappelijke plaats thv de lift dienen dicht te blijven. Daartoe werden er deurpompen gemonteerd. Het is verboden om deze deurpompen los te koppelen van desbetreffende verbindingsdeuren. De evacuatie-roosters en brandladders dienen volledig vrij te blijven (2.2.8) Het gebruik van de noodtrap is slechts toegestaan ingeval van brand.	x	-	-	-	-	-
19.	Er moeten duidelijke afspraken gemaakt worden tussen de bewoners van de appartementen met betrekking tot de reiniging van de gemeenschappelijke delen. Iedere bewoner ( of een lid van zijn familie) dient zijn verantwoordelijkheid op te nemen;( 2.3.1)	-	x	x	-	-	x
20.	De bewoners van de eerste verdieping mogen geen gebruik maken van de gemeenschappelijke berging daar zij reeds de beschikking hebben over 2 slaapkamers en een eigen berging. Het is tevens verboden daar fietsen, bromfietsen, kinderwagen enz te stallen, alsook in de gemeenschappelijke inkomhal.	-	x	-	-	-	-
21.	het is verboden de 2 bergingen en de gemeenschappelijke inkomhal te gebruiken voor de stalling van fietsen , bromfietsen , kinderwagens , enz. ... Het gebruik van deze 2 bergingen is voorbehouden voor de bewoners van de woningen op het gelijkvloers , daar zij slechts beschikken over 1 slaapkamer. De berging waar de tellers van de nutsvoorzieningen zich bevinden, moet volledig vrij blijven; (2.3.2.)	-	-	x	-	-	-
22.	Het gebruik van de berging beneden is voorbehouden voor de bewoners van de woningen op het gelijkvloers, daar zij slechts beschikken over 1 slaapkamer. Het verbod op het stallen van fietsen, bromfietsen, kinderwagens, enz... in deze berging blijft ook hier van kracht;	-	-	-	-	-	x
23.	<b>ALLE afval</b> dient <b>selectief</b> gedeponeed te worden in de daartoe bestemde MOLOK- afvalcontainers. Teneinde het selecteren eenvoudig te laten verlopen zijn alle containers voorzien van een kleurenmarkering en naamaanduiding van het soort afval die er mag ingegooid worden. Er worden dus geen vuilniszakken meer ter beschikking gesteld. <b>Glas</b> moet in de groene glasbol geworpen worden. Ter herinnering geven wij hierbij nogmaals een overzicht van de gebruikte kleuren op de Molok-containers: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Container met <b>WIT</b> deksel : enkel papier</li> <li>• Container met <b>BLAUW</b> deksel : enkel PMD : plastic, metalen blikjes ( geen spuitbussen, verfpotten, ..... ) en drankkartons</li> <li>• Container met <b>ZWART</b> deksel : alle resterende afval.</li> </ul> Het plaatsen van allerlei afval naast de ondergrondse afvalcontainers is strikt verboden. Afval dat niet thuishoort in één van de ondergrondse afvalcontainers dient door uw zorgen afgeleverd te worden op het stedelijk containerpark. Iedere vorm van sluike stortingen naast de afvalcontainers zal beboet worden vanwege stad Waregem	x	-	-	x	-	-

		Van toepassing voor volgende appartementsgebouwen					
		Ter Beke – Ter Dompel	Hof Ter Waaien	Musse- kouter	Den Olm	Dompelpark - Reiger - Ooievaar	Vlasblomme
24.	De huurder dient de gemeenschappelijke tuinen als een goede huisvader te onderhouden, : gooi geen papertjes op de grond, bewaar er de rust enz. Dit zal zowel uzelf als uw medebewoners ten goede komen.					x	
25.	Garages: worden enkel verhuurd voor het stallen van een auto. De autostandplaatsen zijn niet bedoeld als opslagruimte of werkplaats.	x					
26.	Fietsbergingen zijn er om fietsen in te stallen. Andere voorwerpen worden verwijderd op kosten van degene die ze daar heeft achtergelaten.	x			x	x	

### 3. HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE HUURDER

Onderstaande opsomming is niet limitatief.

- 3.1 Het vernieuwen van gebroken en gebarsten ruiten, vloeren en tegels
- 3.2 Het onderhoud van sloten, ook het vervangen van verloren/gebroken sleutels
- 3.3 Het onderhouden en herstellen van waterkranen, gootstenen, waterbakken, hand -en waterpompen, toiletten, bad, binnenschrijnwerk, het sluit -en slotwerk van ramen, deuren en brievenbussen, het rolluiklintmechanisme, de rolluiklinten, de leidingen van gas , water , elektriciteit met inbegrip van schakelborden , meters , stopkontakten, zekeringen, thermostaten, verliesstroomschakelaars, enz...
- 3.4 De schade voortvloeiend uit het **gebruik** van inrichtingen van gas, water, elektriciteit en de gebeurlijke gebreken aan deze installaties
- 3.5 Kuisen en ontstoppen van aflopen, afvoerleidingen, afvoerbuizen van WC, bad en lavabo en keuken, vernieuwen van de sifons
- 3.6 De schade door vorst aan de binnenleidingen van water en van de badinrichtingen;
- 3.7 De binnenschildering en het behangen van de vertrekken , met inachtneming dat de binnendeuren dienen te worden onderhouden insgelijks met de ramen
- 3.8 **Alle** beschadigingen aan plinten, ramen, deuren, deurdorpels, sloten, hengsels, grendels en plafonds;
- 3.9 Bij het verven dienen de oorspronkelijke kleuren te worden eerbiedigd
- 3.10 Herstellingen aan haard, haardplaten, lijsten, mantel van de schoorsteen
- 3.11 Onderhoud en herstellen van de parlofooninrichting
- 3.12 Alle herstellingen voortvloeiend uit het gebruik
- 3.13 Het onderhouden van de tuin, bomen en hagen dienen op een reglementaire hoogte gesnoeid te worden;
- 3.14 Onderhoud van de regenwaterput en/of septische put
- 3.15 Het ruimen van de sneeuw op de zolder;
- 3.16 Reinigen van de putten en secreten

Indien er wordt vastgesteld dat onbevoegde personen aan de installaties ( gas, water, elektriciteit, enz... ) gewerkt hebben , vallen de herstellingskosten volledig ten laste van de huurder.



## ADDENDUM 1

# REGLEMENT SCHOTELANTENNES

Beslissing Raad van Bestuur 23 september 2009

Goedkeuring reglement Directiecomité 16 oktober 2009

Definitief goedgekeurd ingevolge beslissing RvB 28 oktober 2009

In voege vanaf 01/01/2010

---

### Artikel 1

Het plaatsen van een schotelantenne kan toegestaan worden in de volgende gevallen:

#### Appartementen

Vast opgesteld op een gevel die niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein, in een neutrale, onopvallende kleur. De diameter van de schotel bedraagt maximaal 80 cm m.a.w. niet bouwvergunningsplichtig.

#### Hoogbouwresidenties:

Na voltooiing van de renovatiewerken aan de Zuidwestgevel dienen de schotelantennes vastgehecht te worden enkel en alleen op de daarvoor voorziene hechtingspunten, dit volgens de plaatsingsrichtlijnen van de bouwmaatschappij.

#### Woningen

Geplaatst op een paal in de achtertuinstrook, de totale hoogte boven het maaiveld bedraagt maximaal 150 cm. De diameter van de schotel bedraagt maximaal 80 cm m.a.w. niet bouwvergunningsplichtig..

### Artikel 2

De plaatsing van een schotelantenne dient **steeds schriftelijk aangevraagd** te worden. Vooraleer tot de plaatsing over te gaan dient de huurder de aanvaarding van volgende bepalingen schriftelijk te bevestigen:

- de naleving van de plaatsingsrichtlijnen om minimale schade aan het gebouw te berokkenen,
- de opstelling van de schotel wordt niet gedekt door de brandverzekeringpolis met afstand van verhaal, de huurder is bijgevolg verplicht persoonlijk te zorgen voor de nodige verzekering (via verzekering inboedel) + bewijs hiervan te bezorgen aan de bouwmaatschappij.
- de huurder ontslaat Helpt Elkander uitdrukkelijk van iedere verantwoordelijkheid in geval van schade veroorzaakt door de schotelantenne, en verbindt er zich persoonlijk toe zich in te dekken via familiale verzekering voor de burgerlijke aansprakelijkheid + bewijs hiervan te bezorgen aan de bouwmaatschappij.
- bij het beëindigen van de huurovereenkomst moet de antenne weggenomen worden en eventuele schade hersteld.

### Artikel 3

Bij vaststelling van een inbreuk op voormelde artikelen wordt onderstaande procedure gevolgd:

Schriftelijk verzoek om de schotelantenne te verwijderen binnen de maand na briefdatum.

Indien de antenne na deze maand niet weggenomen werd wordt de opzeg van de huurovereenkomst betekend, onder de opschortende voorwaarde dat de antenne verwijderd is binnen de veertien dagen na datum betekening.

#### Opmerking :

Indien u een aanvraag wenst in te dienen voor het plaatsen van een schotelantenne, dient u een "aanvraagformulier" op te vragen bij de Technische Dienst.

---

<sup>1</sup> Schrappen wat niet past

<sup>2</sup> Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt, worden de huurdercategorieën zoals vastgesteld in de vorige huurovereenkomst, in deze huurovereenkomst behouden.

<sup>3</sup> De proefperiode geldt niet als dit een huurovereenkomst betreft die wordt afgesloten in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie van huurders die op 1 januari 2008 reeds huurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel.

<sup>4</sup> Als artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is, wordt artikel 5 aangepast door de verhuurder. De huurprijsberekening is in dat geval niet gebonden door het Sociaal Huurbesluit.

Als artikel 78, vierde lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is, wordt artikel 5 in die zin aangepast.

<sup>5</sup> In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het Sociaal Huurbesluit, is voor het VWF dit artikel niet van toepassing. Zie voetnoot 5: dit artikel is in voorkomend geval ook niet van toepassing als artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is.

<sup>6</sup> Als aan de taalbereidheidsvoorwaarde reeds voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

<sup>7</sup> Als de inburgeringsbereidheid niet van toepassing is of als aan de inburgeringsbereidheidsvereiste voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

<sup>8</sup> In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 van het Sociaal Huurbesluit, wordt in deze rubriek onder 'basishuurprijs' de 'contractuele huurprijs' verstaan als de verhuurder het VWF is en 'de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16° van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996' als de verhuurder de gemeente of het OCMW is, tenzij artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is. In dit laatste geval wordt onder 'basishuurprijs' ook de 'contractuele huurprijs' verstaan.

<sup>9</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>10</sup> Dit artikel wordt geschrapt indien niet van toepassing.