

HUUROVEREENKOMST ONBEPAALE DUUR

RVB DD 9 SEPTEMBER 2019
Ingangsdatum: «InvoegeDatum»

HUURDER

«Naam»

«NaamPartner»

WONING

«AdresWoning»

«PostnrWoning» «GemeenteWoning»

ID NR

«PiramideID»

Ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Dendermonde onder nummer 7.

Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, onderworpen aan de Huisvestingscode, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, onder nummer 419.

TUSSEN ONDERGETEKENDEN

De woonmaatschappij de Thuisbouwer bv, met maatschappelijke zetel te Hamme, Rozenhoed 1 met ondernemingsnummer BE 0405.085.262, vertegenwoordigd door

- Johan Anthuenis, Voorzitter;
- Guy Van Gucht, Algemeen directeur;

hierna de verhuurder te noemen

EN

«Naam» - «Rijksregisternr»

«NaamPartner» - «RijksregisternrPartner»

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

hierna de huurder te noemen.

De volgende personen zullen bij de aanvang van de huurovereenkomst hun hoofdverblijfplaats in de woning die voorwerp van deze huurovereenkomst is, vestigen:

«BijwonersFamiliennaam»	«BijwonersVoornaam»
-------------------------	---------------------

ALGEMENE BEPALINGEN

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur op het volgende adres:

«AdresWoning» - «PostnrWoning» «GemeenteWoning»

«Type»

De beschrijving van de woning en de regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen zijn opgenomen als bijlage in de staat van het goed.

ARTIKEL 2. DUUR VAN DE HUUR

Deze huurovereenkomst is van onbepaalde duur en gaat in op «InvoegeDatum».

ARTIKEL 3. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

De basishuurprijs bedraagt «Basishuur2008» euro. De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand «Huurprijs» euro.

De verhuurder brengt de huurder met een gewone brief op de hoogte van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop een nieuwe huurprijs ingaat. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten «Huurlasten» euro.

Indien een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem aanwezig is in de woning is bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst de maandelijkse vergoeding vast gelegd zoals vermeld in de huurprijsberekening.

ARTIKEL 4. BETALING VAN DE HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten vóór de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer BE 02 001 0097740 40 van de verhuurder. Als de huurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt vóór 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 maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

ARTIKEL 5. WAARBORG

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

De waarborg bedraagt «BedragWaarborg» euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort BE 02 001 0097740 40.

Bij wijze van waarborg kan ook een schriftelijke garantie van het OCMW gelden, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

ARTIKEL 6. TOELICHTING: DE REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de huurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking gesteld wordt van de huurder.

ARTIKEL 7. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Een reglement van inwendige orde wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

- I reglement inwendige orde (artikel 7);
- II staat van het goed bij het betrekken/verlaten van de woning.

Op onze website www.dethuisbouwer.be (ik ben huurder/huurdersdocumenten) bundelen we belangrijke informatie die voor jou als huurder van toepassing is.

Daar vind je:

- toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn rond huurovereenkomsten;
- de meest recente versie van onze privacyverklaring voor huurders;
- het reglement van inwendige orde en het intern huurreglement.

Deze documenten zijn eveneens ter inzage op ons kantoor.

Opgemaakt te op.....

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s)
(handtekening voorafgegaan door
"gelezen en goedgekeurd")

«Naam»

«NaamPartner»

Namens de Thuisbouwer

Guy Van Gucht
Algemeen Directeur

Johan Anthuenis
Voorzitter

BIJLAGE I: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

1	Algemeen	6
1.1	Waarom een reglement van inwendige orde?	6
1.2	Het reglement	6
1.3	Contact	6
1.4	Huisbezoek	6
2	Gedragsregels.....	7
2.1	Geluid en overlast.....	7
2.2	Dieren en huisdieren.....	7
2.3	Gedragsregels in een appartementsgebouw.....	7
3	Onderhoud van de woning.....	7
3.1	Basisprincipes.....	7
3.2	Onderhoudstaken: ZieZo-brochure	7
3.3	Onderhoud verwarmingsinstallaties	8
3.4	Brandveiligheid en -preventie.....	8
3.5	Septische put en afvoerleidingen	8
3.6	Nutsvoorzieningen	9
3.7	Elektrische toestellen.....	9
3.8	Onderhoud van de tuin	9
3.9	Onderhoud en gebruik van gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen	9
4	Herstellingen	11
4.1	Algemeen	11
5	Aanpassingen aan de woning.....	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Schilderen en behangen	11
5.3	Vloerbekleding	12
5.4	Buitenmuren	12
5.5	Omheiningen	12

1. ALGEMEEN

1.1 WAAROM EEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE?

Waar mensen samenleven, verloopt dat het best met behulp van enkele duidelijke afspraken. Zowel voor jou als huurder, voor je burens als voor de Thuisbouwer als verhuurder, is het belangrijk dat de wederzijdse verwachtingen, afspraken en ook plichten duidelijk zijn voor iedereen. Want wonen in een aangename en nette omgeving waar burens elkaar respecteren, maakt van je huis een thuis.

Dit reglement biedt jou als huurder een overzicht van de afspraken en huisregels die gelden in de woningen, woonwijken en residenties van de Thuisbouwer. Het is dan ook een onderdeel van jouw huurcontract dat we bij de ondertekening samen overlopen.

We verwachten dat het reglement correct nageleefd wordt. Daarom is het belangrijk dat je dit document dus goed leest. Als er inbreuken vastgesteld worden, zal de Thuisbouwer gepaste maatregelen treffen.

Heb je nog een vraag of is er iets niet duidelijk? Neem contact op met onze medewerkers, ze staan je graag te woord. De contactgegevens vind je hier terug: <https://dethuisbouwer.be/contact/>

1.2 HET REGLEMENT

De Thuisbouwer heeft het recht om het Reglement van Inwendige Orde te wijzigen. Als huurder wordt je op de hoogte gebracht als er een aangepaste versie van het reglement beschikbaar is. De nieuwe versie vervangt altijd de oude. De meest recente versie van dit reglement kan je raadplegen op onze website www.dethuisbouwer.be.

In uitzonderlijke gevallen zijn individuele afwijkende afspraken mogelijk. Dit gebeurt steeds via een toevoeging aan de plaatsbeschrijving en na ondertekening door beide partijen.

1.3 CONTACT

In dit reglement wordt soms gevraagd om contact op te nemen met onze diensten. In dat geval vragen we je om bij voorkeur schriftelijk, per mail, telefonisch of via onze balie contact met ons op te nemen. We behandelen je vraag zo snel als mogelijk. De contactgegevens zijn terug te vinden op de website.

Een uitgebreid overzicht van onze contactgegevens kan je terugvinden op onze website via: www.dethuisbouwer.be/contact.

1.4 HUISBEZOEK

De Thuisbouwer kan vragen om jouw woning te bezoeken. We bepalen samen met jou de bezoekdag en het bezoekuur (binnen acht dagen na het verzoek van de Thuisbouwer).

2. GEDRAGSREGELS

2.1 GELUID EN OVERLAST

De Thuisbouwer kan als verhuurder weinig tot niet tussenkomen bij burenhinder of burenruzies. Bij nachtlawaai of overlast spreek je in de eerste plaats de betrokken buren hierover aan. Een goed gesprek met je buren kan soms al een oplossing bieden voor het probleem. Wanneer dit niet helpt, en de overlast blijft, contacteer je de wijkagent van de lokale politie. In de meest hardnekkige gevallen van burenhinder is enkel de vrederechter bevoegd.

2.2 DIEREN EN HUISDIEREN

Het is toegelaten om huisdieren te houden in je woning als ze geen hinder voor de buren veroorzaken en als ze geen schade aan de woning of omgeving toebrengen. Hou geen dieren in je woning die niet geschikt zijn om als huisdieren te houden.

Het is verboden om duiven, meeuwen, katten of andere zwerfdieren te voederen door het achterlaten van voedsel. Dit veroorzaakt namelijk overlast en/of ongedierte.

2.3 GEDRAGSREGELS IN EEN APPARTEMENTSGEBOUW

Woon je in een appartementsgebouw? Hou dan rekening met je medebewoners in het kader van een goed buurtschap.

In een appartementsgebouw is er sneller last van geluid. Hou hier dan ook rekening mee en maak afspraken met je buren als je bezoekers laat komen, feesten organiseert, etc.

3. ONDERHOUD VAN DE WONING

3.1 BASISPRINCIPES

Je houdt je woning en omgeving hygiënisch en net. Zo voorkom je ongedierte en gezondheidsproblemen. Afval sorteert je naar de normen zoals deze bepaald zijn door je lokale afvalophalingsdienst. Zet je afval enkel buiten op de ophalingsmomenten voorzien door de afvalophalingsdienst.

Gebruik onderdelen van de woning, zoals garageopritten, autostaanplaatsen, carports, fietsenbergingen, afvalbergingen of voetpaden enkel waarvoor ze dienen. Hetzelfde geldt voor de verschillende ruimtes in de woning. Gebruik kelders, zolders, bergingen of bijgebouwen niet als woon- of slaapplek.

3.2 ONDERHOUDSTAKEN; ZIEZO-BROCHURE

Om de onderhoudstaken te verdelen tussen jou als huurder en ons als eigenaar/verhuurder hanteren wij de ZieZo-brochure. Dit boekje is een gids bij het onderhoud van en de herstellingen aan de woning.

Het geeft richtlijnen wanneer jij als huurder verantwoordelijk bent voor het onderhoud of het herstel of wanneer je ons als verhuurder contacteert.

De recentste versie van deze brochure kan je op onze website vinden, bij de publicaties. Je kan ook een papieren exemplaar aanvragen aan onze balie.

3.3 ONDERHOUD VERWARMINGSINSTALLATIES

De Thuisbouwer voorziet een verwarmingsinstallatie in je woning. Andere types verwarmingstoestellen zijn niet toegestaan (pellet kachels, houtkachels, petroleum, ...).

De Thuisbouwer heeft een onderhoudscontract afgesloten met een gespecialiseerde firma die tweejaarlijks een controle en onderhoud uitvoert. Je betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage via de huurlasten.

Als je op eigen initiatief en zonder ons te contacteren toch een derde inschakelt voor het herstel betaal je integraal de kosten en ben je bovendien verantwoordelijk voor de goede uitvoering van de werken. Je draagt zelf de zorg voor het behoud van de goede werking van de toestellen en installaties door de radiatoren jaarlijks te ontluchten. De druk van de verwarmingsinstallatie controleer je regelmatig en stel je bij indien nodig. Ook je thermostaat stel je zelf bij. Je kan hiervoor op onze website of aan onze balie een handleiding bekomen.

Ruimtes die niet voorzien zijn van een verwarmingsinstallatie mag je bijkomend verwarmen met een elektrisch verwarmingselement.

3.4 BRANDVEILIGHEID EN -PREVENTIE

De Thuisbouwer zorgt voor de plaatsing van rookmelders in je woning. Controleer en test je rookmelder frequent.

Ontbreekt er een rookmelder, merk je problemen met de rookmelder of is deze kapot? Contacteer ons dan via technischendienst@dethuisbouwer.be, telefonisch of aan onze balie tijdens de openingsmomenten.

Het is verboden om brandbare of ontplofbare producten te stockeren of te gebruiken in de woning, garage, kelder of aanhorigheden.

Roken doe je buiten. Het kan je bovendien kosten besparen voor het herstel van de nicotine-aanslag bij het verlaten van de woning.

3.5 SEPTISCHE PUT EN AFVOERLEIDINGEN

Heeft jouw woning een individueel aangesloten septische put? Dan sta je zelf in voor het tijdig leegmaken van de put wanneer nodig. Bij het verlaten van de woning zorg je steeds dat de septische put leeggemaakt is. Doe je dit niet, dan wordt de kost voor het leegmaken van je waarborg getrokken. Heeft jouw woning een gemeenschappelijke septische put? Dan zorgt de Thuisbouwer dat de septische put leeggemaakt wordt. De kosten worden dan verrekend via de huurlasten.

Vochtige doekjes, tampons, pampers, maandverbanden, etc... veroorzaken verstoppingen. Gooi deze steeds weg met het huisafval, spoel ze niet door en gooi ze niet in de riolering.

Het is verboden olie, vet, vloeistoffen, materialen en voorwerpen niet bestemd voor de riolering door te spoelen in de spoelbak, toilet of riolering. Heb je een verstopping veroorzaakt, dan worden de kosten hiervan aan jou doorgerekend.

3.6 NUTSVOORZIENINGEN

Bij het betrekken van de woning sluit je je op eigen initiatief aan bij de verschillende nutsvoorzieningen: elektriciteit, gas en water. De Thuisbouwer zorgt dat de nodige aansluitpunten hiervoor aanwezig zijn. De Thuisbouwer zorgt dat er minstens één type aansluiting aanwezig is voor internet en telefonie. Wens je een ander type aansluiting, dan vraag je dit schriftelijk aan bij onze diensten.

3.7 ELEKTRISCHE TOESTELLEN

De Thuisbouwer verhuurt de woning zonder elektrische toestellen. Afwijkingen hierop worden vastgelegd in de plaatsbeschrijving. In bepaalde woningen kan jou gevraagd worden om een bepaald type dampkap aan te kopen. Zorg dat er steeds een dampkap aanwezig is. De elektrische toestellen die je in de woning plaatst zijn dan ook jouw eigendom. Het herstel ervan gebeurt op je eigen verantwoordelijkheid.

3.8 ONDERHOUD VAN DE TUIN

Is er een private tuin verbonden aan jouw woning, dan sta je zelf in voor het onderhoud hiervan. Vermijd overlast bij de burens door het gras tijdig te maaien en de beplantingen te snoeien. Snoei- en groen afval composteer je volgens de regels van de kunst of breng je naar het containerpark. Het verbranden van afval in de tuin is ten strengste verboden.

Zorg dat er voldoende groen in je tuin aanwezig is (bij voorkeur is het grootste deel onverhard). Breng geen extra verhardingen aan en wijzig de aanleg van de tuin niet zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Thuisbouwer. Parkeer geen voertuigen in de (voor- en zij)tuin.

Het aanplanten van snelgroeiende en hoog-groeiende beplanting (hoger dan twee meter) telt als een grote aanpassing aan de woning en is enkel toegelaten op basis van een uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Thuisbouwer.

Maak afspraken met je burens over het snoeien van gemeenschappelijke hagen. Wanneer er geen afspraken zijn tussen jou en je buur, is de basisregel dat elke buur zijn kant van de haag snoeit.

3.9 ONDERHOUD EN GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IN

APPARTEMENTSGEBOUWEN

3.9.1. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHALLEN

Wanneer de gemeenschappelijke inkomhallen (binnen en buiten) met minstens drie huurders wordt gedeeld, zorgt de Thuisbouwer voor periodieke reiniging. Deze kosten worden aan jou verrekend via de maandelijkse huurlasten.

In gebouwen met twee huurders voer je in onderlinge afspraak met je buur een beurtrol voor het onderhoud uit.

Plaats geen voertuigen (fietsen – kinderwagens), andere voorwerpen of afval in de hal of op de trap. Zorg steeds dat de hallen en trappen leeg zijn zodat ze toegankelijk zijn voor de hulpdiensten.

3.9.2. RUIMEN VAN SNEEUW

Wat betreft het ruimen van sneeuw voor appartementen geldt de volgende basisregel: ben je bewoner van het gelijkvloers of de eerste verdieping als het gelijkvloers onbewoond is, dan ruim jij de sneeuw en strooi je zout.

3.9.3. GEBRUIK VAN DE LIFTEN

Het is verboden om te roken in de gemeenschappelijke delen, inclusief de lift.

Kinderen onder de 12 jaar mogen enkel onder begeleiding de lift gebruiken.

Gebruik de liften volgens de vermelde aanwijzingen. Kosten door misbruik van de lift worden doorgerekend aan de verantwoordelijken.

Het is verboden de liften te gebruiken voor verhuizing.

De Thuisbouwer sloot een onderhoudscontract af voor de liften. De huurder betaalt hierin een bijdrage via de maandelijkse huurlasten.

3.9.4. GEMEENSCHAPPELIJKE STOPCONTACTEN

Gemeenschappelijke stopcontacten in ondergrondse en bovengrondse garages mogen vrij gebruikt worden door de huurders van een autostaanplaats of door bewoners van de appartementen voor enkel en alleen volgende diensten:

- Opladen scootmobiel, elektrische fiets of e-step
- Stofzuigen van de wagen

Het gebruik is dus altijd occasioneel en tijdelijk. De stopcontacten mogen niet gebruikt worden voor het laden van een (gedeeltelijk) elektrische wagen.

4. HERSTELLINGEN

4.1 ALGEMEEN

De Thuisbouwer hanteert de wetgeving en de Ziezo-brochure als leidraad om te bepalen wie verantwoordelijk is voor een herstelling.

Ieder gebrek of mankement aan de woning of aanhorigheden meld je tijdig. Voor (gevolg)schade veroorzaakt door laattijdige melding betaal je zelf de kosten.

5. AANPASSINGEN AAN DE WONING

5.1 ALGEMEEN

De Thuisbouwer hanteert het algemeen principe dat aanpassingen aan de woning niet toegelaten zijn zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Thuisbouwer. Bij twijfel of je nu wel of niet een aanvraag moet doen voor een bepaald werk aan de woning, contacteer je best onze diensten. Indien zou blijken dat het jou niet toegelaten was om bepaalde aanpassingen of werken uit te voeren, dan kan de Thuisbouwer jou op elk moment vragen om de woning in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

De plaatsing van een veranda of andere aanbouw is verboden.

Voor de plaatsing van een tuinhuisje of serre kan de huurder een schriftelijke aanvraag indienen. Enkel met schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de Thuisbouwer mag je een tuinhuisje of serre plaatsen.

Bij het verlaten van de woning of bij grondige werken kan de Thuisbouwer jou vragen om tuinhuisjes (en bijhorende funderingen) of serres terug af te breken.

5.2 SCHILDEREN EN BEHANGEN

Je kan naar eigen wens de woning behangen en schilderen. Je zorgt dat de schilder- of behangwerken gebeuren op deskundige wijze en volgens de regels van de kunst. Dit houdt in dat je zorgt dat lichtschakelaars, stopcontacten, radiatoren en rookmelders goed zijn afgeschermd zodat ze niet mee geschilderd worden.

Het is verboden om de ramen en deuren te wassen noch te schuren met bijtende of schurende middelen of de ramen en deuren te doorboren met nagels, vijzen of andere.

Zorg dat je geen materialen beschildert als deze hiervoor niet geschikt zijn: houtgebinten, verniste trappen, natuursteen, pvc ramen en deuren, aluminium, vensterbanken en tabletten,...

Behang en bekleed de muren en het plafond niet met materialen die het bezetsel kunnen beschadigen: Tasso, glasweefsel- of glasvezelbehang, piepschuim, plafondpanelen (planchetten),...

Andere wanddecoraties, zoals gordijnen, verlichting, schilderijen,... breng je aan volgens de regels van de kunst. Bij het verlaten van de woning zorg je dat je alle gaten in de muren terug dicht maakt.

5.3 VLOERBEKLEDING

Wil je op eigen initiatief een andere vloerbekleding aanbrengen, dan is dit enkel toegestaan op basis van de schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de Thuisbouwer.

Losse matten of tapijten, die niet vastgelijmd worden aan de ondergrond, zijn toegelaten.

Gelijmde en genagelde trapbekleding is enkel toegelaten wanneer deze op het einde van je huur deskundig verwijderd worden. Verwijder alle sporen van lijm en nagels. Indien nodig vernis je de trap opnieuw.

5.4 BUITENMUREN

Het is verboden op de gebouwen of op enige andere plaats van de woning, een van buiten zichtbare radio- en/of T.V.-antenne, parabolantenne en dergelijke te installeren of te laten installeren, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk door de Thuisbouwer werd toegestaan.

Als je toelating kreeg om een schotelantenne te plaatsen, mag de plaatsing geen schade aanbrengen aan de woning en is deze weer gemakkelijk te verwijderen. De installatie mag niet storend zijn voor de omwonenden. Bij hinder kan de Thuisbouwer deze toelating opnieuw intrekken.

Breng geen aanstootgevende decoraties aan op de woning, zeker wanneer deze zichtbaar zijn voor de omwonenden. Wens je decoraties aan te brengen, doe dit volgens de regels van de kunst en boor zeker geen gaten in de buitengevel. Dit geldt ook voor het aanbrengen van reclame.

5.5 OMHEININGEN

Het aanbrengen van eigen omheiningen is enkel toegelaten met uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Thuisbouwer.

Heb je toestemming gekregen, volg dan de instructies opgegeven door de Thuisbouwer, inzake kleuren, formaat, etc.

Het aanbrengen van doeken aan een draadafsluiting mag in de kleur van de draad (enkel zwart of groen) geplaatst volgens de regels van de kunst. Bij beschadiging aan de omheining worden deze kosten aan jou aangerekend, tenzij deze schade veroorzaakt werd door overmacht (storm ea.).

Het is niet toegestaan om extra terrasafsluiting aan te brengen (doeken / kippengaas...).

**BIJLAGE II: STAAT VAN HET GOED BIJ HET
BETREKKEN/VERLATEN VAN DE WONING**

Zie verder hierbij.