



SINT-NIKLASE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING c.v.



INFORMATIEBROCHURE

(versie 01/01/2016)



ENKELE VEELVOORKOMENDE VRAGEN:

- Onderhoud en herstellingen p 3
 - A. Algemeen p. 3
 - B. Centrale verwarming..... p. 3
 - C. Elektriciteit p. 4
 - D. Waterverwarmers p. 4
 - E. Schrijnwerken p. 4
 - F. Sanitaire installatie p. 5
 - G. Daken p. 5
 - H. Tuinen p. 5
- Wat met..... p. 5
 - I. Schotelantennes..... p. 5
 - J. Verbouwingen door de huurder zelf uitgevoerd..... p. 6
 - K. Schilderwerken en vloerbekleding..... p. 6
- Hoe wordt mijn huurprijs berekend? p. 7
- Kan mijn huurprijs worden herzien? p. 7
- Hoe en wanneer mijn huur betalen?..... p. 8
- Verzekeren p. 9
- Kan ik een garage huren? p. 9
- Ik wil verhuizen naar een aangepaste woning. p. 10
- Einde van de verhuring p. 10
 - A. Opzeg van een woning p. 10
 - B. Wat als de huurder overlijdt? p. 11
 - C. Wat als de huurder wordt opgenomen in een rusthuis? p. 11

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Marleen Van den Bossche (03/760.69.48)



A. ALGEMEEN

De huurder heeft een woning ter beschikking gekregen die technisch in orde was op gebreken na vermeld in de plaatsbeschrijving. In die zin zal de huurder zelf moeten instaan voor kleine herstellingen zoals bijvoorbeeld :

1. Herstellingen ten gevolge van verstoppingen van aflopen, afvoeren, rioleringen, enz. Voor het ruimen en kuisen van aal- en versterfputten en vetvangers staat de huurder zelf in.
2. Herstellingen als gevolg van beschadigingen en slecht gebruik (dit kan schade zijn aan stopcontacten, parlofoon, trapleuning, ...).
3. Herstellingen van vorstschade aan leidingen en apparaten (vb. buitenkranen, ...).
4. Herstellingen ten gevolge van vochtproblemen, condensatie indien de oorzaak bij de huurder ligt (door bv. het weinig of niet verluchten en verwarmen van de woning, gebruik van niet geschikte droogkast, ...).

Kleine herstellingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. (bv. sloten, klinken, scharnieren, deurbel, zekeringen, glasbreuk, kranen, ...) Bij twijfel kan u vooraf contact opnemen met het kantoor.

Grote herstellingen zijn ten laste van de maatschappij.

Het is de taak van de huurder het bureel hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen.



B. CENTRALE VERWARMING

De huurder is verplicht de centrale verwarming te laten kuisen door een erkende firma. Dit nazicht omvat het vegen van de schoorsteen, het nazicht van de dichtheid van de leidingen, de controle van de verbranding, het reinigen en het afstellen van de brander.

Voor een mazoutinstallatie is een jaarlijks onderhoud verplicht. Hiervoor geeft de maatschappij de opdracht aan een aannemer. De kosten hiervoor worden doorgerekend in de huurlasten.

Voor een gasinstallatie is een tweejaarlijks onderhoud verplicht. Een attest van ketelkuis dient aan de maatschappij bezorgd te worden.

Bij vaststelling van schade aan de ketel door een slecht of gebrek aan onderhoud zullen de kosten doorgerekend worden. Een goed onderhouden centrale verwarming werkt bovendien veel zuiniger.

Gebruik van (bij)verwarming met gasflessen is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor het gebruik van petroleumbranders zonder schouw, welke oorzaak zijn van vochtproblemen in de woning en aldus een gezondheidsrisico kunnen zijn.

Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Kuisen van ketel en schoorsteen.
- In werking stellen van de installatie na de zomerperiode.
- Beschadiging door vorst en roest van zichtbare leidingen en onderdelen.
- Ontluchting van radiatoren en drukregeling door bijvoegen water.
- Alle herstellingen t.g.v. slecht gebruik of onderhoud van de installatie.

C. Elektriciteit

Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Herstellen van kortsluitingen veroorzaakt door overbelasting of veroorzaakt door defecten van huishoudelijke toestellen, lichtarmaturen,... .
- Onderhoud en vervangen van de bel.
- Vervangen van armaturen en lampen (met uitzondering van spatwaterdichte armaturen in de badkamer).
- Vastzetten van schakelaars en stopcontacten.
- Het aansluiten van alle elektrische toestellen.



D. WATERVERWARMERS

De huurder dient zelf de waterverwarmers te laten ontkalken en reinigen. Alle andere herstellingen zijn voor rekening van de maatschappij.

Een goed gereinigde en ontkalkte waterverwarmer verbruikt minder energie.

Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Alle herstellingen nodig t.g.v. slecht gebruik van de waterverwarmers.

E. Schrijnwerken

Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Vrijhouden van de afvoergaatjes voor condensatiewater in deuren en ramen.
- Onderhoud, smeren en herstellen van sloten, scharnieren, hengsels, deurkrukken en sleutelplaten.
- Vervangen van ontbrekende of onbruikbaar geworden sleutels.
- Onderhoud en herstellen van het slot van de brievenbus.
- Vervangen van gebroken glasruiten.
- Onderhoud van om het even welk mechanisme dat het openen en sluiten van het venster toelaat.
- Herstellingen van rolluiken, rolluiklinten of rolluikmechanismen.

F. Sanitaire installatie

Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Gewoon onderhoud van sanitaire toestellen.
- Vervangen van WC-bril.
- Vrijmaken van de afvoerleidingen en kuisen van sifons.
- Ontstoppingen van rioleringen.
- Onderhoud en vervangen van de kranen (reinigen, regeling, ontkalking en vernieuwen van de pakkingen aan de kranen).
- Vervangen van flexibels van douche of bad.



G. Daken

Verwijder tijdig afgevallen en rottende bladeren om verstoppingen tegen te gaan.

Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Onderhoud en reinigen van dakgoten en platte daken tot en met het eerste verdiep.

H. Tuinen

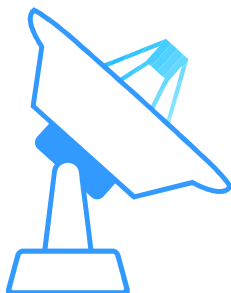
Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

- Onderhoud van bomen, struiken, planten en bloemen.
- Snoeien van hagen.
- Onderhoud van afsluitingen.



WAT MET

I. SCHOTELANTENNES



Het bevestigen van schotelantennes aan de woning wordt niet toegestaan. Opstelling in de tuin kan wel. Dit dient te gebeuren in de achtertuin, gemonteerd op een voet of mast en de totale hoogte mag niet meer dan twee meter zijn.

J. SCHILDERWERKEN EN VLOERBEKLEDING

De binnendecoratie, schilderen en behangen dient door de huurder zelf uitgevoerd te worden.
Voor de buitenschrijnwerken kan er verf afgehaald worden op het kantoor.
De vloerbekleding is volledig ten koste van de huurder.

K. VERBOUWINGEN DOOR DE HUURDER ZELF UITGEVOERD

Indien u uw woning wenst te verfraaien door veranderingswerken of te verbouwen moet dit schriftelijk aan de maatschappij aangevraagd worden. Dit geldt voor elk werk dat de oorspronkelijke staat van het huis of appartement aan de binnen- of buitenzijde wijzigt. Het is aan te raden deze aanvraag ook te doen voor kleine veranderingen. Na bespreking ter plaatse met onze afgevaardigde, ontvangt u een eventuele schriftelijke toelating. Bij het einde van de verhuring kan geen vergoeding gevraagd worden voor de verfraaiings- of veranderingswerken. De SNMH kan de herstelling in de oorspronkelijke staat verplichten.



NIET VERMELDE EN BETWISTBARE ZAKEN ZULLEN AFZONDERLIJK BEKEKEN WORDEN.



HOE WORDT MIJN HUURPRIJS BEREKEND?

Ann Peeters (03/780.58.40)

Huurprijs vanaf 1 januari 2012

Vanaf 2012 wordt de berekening van de sociale huurprijs gebaseerd op uw inkomen, gezinssituatie en de kwaliteit van uw woning.

Op de website www.vmsw.be (sociale woning huren) of op kantoor kan u terecht voor de berekeningsformules vanaf 2012.

De reële huurprijs wordt verhoogd met voorschotten huurlasten, zoals de kosten voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen, de verzekering en de eventuele vergoeding voor verwarming en waterverbruik. Deze voorschotten worden jaarlijks afgerekend met de werkelijke kosten.

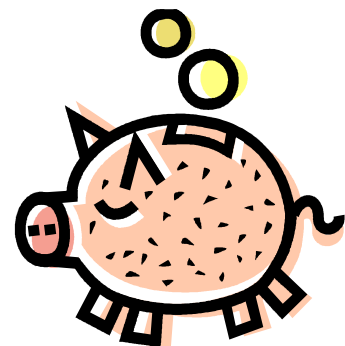
Elk jaar op 1 januari worden de huurprijzen herberekend. Elke huurder krijgt een detail van deze berekening thuisbezorgd.

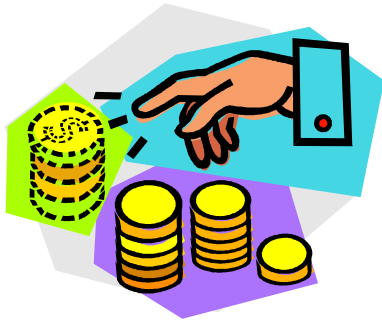
□ KAN MIJN HUURPRIJS WORDEN HERZIEN?

Ann Peeters (03/780.58.40)

De huurprijs kan worden herberekend wanneer:

- Een persoon van wie het inkomen wordt meegerekend de woning verlaat of komt bijwonen.
- Een inwonend persoon overlijdt.
- Er een persoon ten laste bijkomt of weggaat.
- U definitief op pensioen gaat.
- Het gezinsinkomen gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is tegenover het geïndexeerde inkomen waarop uw huurberekening is gebaseerd.





HOE EN WANNEER MIJN HUUR BETALEN?

Marijke Van Hecke (03/780.58.47)

Huurgelden moeten stipt maandelijks betaald worden, telkens voor de 10^{de} van de maand.

Dit kan op een van volgende manieren:

- Wij werken met een domicilieringsopdracht. Hiervoor dient u langs te komen op kantoor bij de dienst "huurberekening" met de gegevens (adres) van uw bank waar u uw verrichtingen doet. Bij elke huuraanpassing dient u niet meer langs te gaan bij uw bank, maar doen wij dit voor u. Deze wijze van betaling is de meest eenvoudige, vraagt geen inspanning van de huurder en leidt het minst tot misverstanden en vergissingen.
- U kan ook betalen met een vaste betaalopdracht op ons rekeningnummer BE95 0010 5528 8258, met vermelding van uw naam, adres en uw persoonlijk referentienummer (OGM-nummer). Dit nummer wordt toegekend en megedeeld bij de verhuring en kan steeds opgevraagd worden bij de dienst "huuradministratie".
- Er kan eveneens betaald worden via storting op bank of postkantoor, of via maandelijks overschrijvingen.

WIJ HECHTEN ZEER VEEL BELANG AAN EEN STIPTE EN REGELMATIGE BETALING VAN DE HUISHUUR. INDIEN U, ONVERWACHTS, GECONFRONTEERD WORDT MET FINANCIËLE MOEILIKHEDEN, KAN U EEN AFSPRAAK MAKEN MET DE SOCIALE DIENST OP HET NUMMER 03/780.58.47 OM SAMEN NAAR EEN OPLOSSING TE ZOEKEN.

▣ VERZEKERING

Marleen Van den Bossche (03/760.69.48)



Elke huurder is wettelijk verplicht zich te verzekeren voor brandschade en de burgerlijke aansprakelijkheid. De Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting is voor al haar gebouwen verzekerd door een brandpolis met afstand van verhaal (de huurders moeten het gebouw dus niet zelf verzekeren).

De premie wordt met de huur van de woning betaald.

De huurders moeten zich enkel verzekeren voor hun eigen inboedel, schilder- en behangwerken, vloerbekleding en de burgerlijke aansprakelijkheid.

In geval van schade door brand, ernstige waterschade, ontploffing, enz. doet de huisvestingsmaatschappij een aangifte.

De schade wordt aangegeven door middel van een herstellingsbestek, herstellingen mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring door de verzekeringsmaatschappij.

Neem in geval van schade contact op met het kantoor en met uw eigen verzekering voor aangifte en verdere inlichtingen.

▣ KAN IK EEN GARAGE HUREN?

Sylvia Van Royen (03/780.58.41)

Aanvragen voor het huren van een garage of staanplaats worden op een afzonderlijke wachtlijst genoteerd. Het inschrijven op de wachtlijst is onafhankelijk van gezinssituatie of inkomen. Personen die een woning huren bij de S.N.M.H. genieten voorrang op niet-huurders. Onder de huurders hebben diegenen met een wagen voorrang op personen die de garage wensen te gebruiken als berging.



Voor het huren van een garage/autostaanplaats betaal je een waarborg van € 75.00. De huurprijs kan samen met de huur van de woning betaald worden.

□ IK WIL VERHUIZEN NAAR EEN AANGEPASTE WONING.

Sylvia Van Royen (03/780.58.41)

Aangezien de situatie van huurders in de loop van jaren kan veranderen, kan een verhuis naar een meer aangepaste woning zich opdringen: d.i. mutatie.

Mogelijke redenen voor het aanvragen van een mutatie zijn:

- Wijziging van de gezinssamenstelling (uitbreiding of inkrimping van het aantal gezinsleden).
- Gezondheidsredenen (bv. geen trappen meer kunnen doen)



Mutatieaanvragen gebeuren op het kantoor, en worden besproken door het Directiecomité. Van zodra er een beslissing genomen wordt zal de huurder hiervan op de hoogte gebracht worden.

Bij een positieve beslissing wordt er een aangepaste woning aangeboden van zodra de mogelijkheid zich voordoet.



□ EINDE VAN DE VERHURING

Sylvia Van Royen (03/780.58.41)

A. OPZEG VAN EEN WONING

Het opzeggen van een woning dient bij voorkeur schriftelijk en aangetekend te gebeuren. De huurder moet er rekening mee houden dat er een opzegtermijn van 3 kalendermaanden (afhankelijk van het contract) in acht genomen moet worden. De opzegtermijn start op de eerste van de maand die volgt op het geven van de opzeg.

Tijdens de opzegperiode moet de vertrekkende huurder aan kandidaat-huurders toegang verschaffen tot de woning.

Aan het einde van de opzegperiode zal een afgevaardigde van de maatschappij, samen met de vertrekkende huurder, de woning nazien. Dit is een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Alle sleutels moeten op dat moment terugbezorgd worden aan de maatschappij.

De betaalde huurwaarborg wordt in de loop van de volgende maand, op basis van de opgemaakte plaatsbeschrijving, verrekend.

B. WAT ALS DE HUURDER OVERLIJDT?

Sylvia Van Royen (03/780.58.41)

In geval van overlijden van de enige bewoner van een woning zal iemand van de familie de opzeg van de woning geven. Er wordt minimum één maand als opzegperiode in acht genomen. Aan de erfgenamen wordt gevraagd een verklaring te tekenen waarin zij zich akkoord verklaren dat de waarborg aan één persoon wordt terugbetaald.

Tijdens de opzegperiode moet de afgevaardigde van de familie aan kandidaat-huurders toegang verschaffen tot de woning.

Aan het einde van de opzegperiode zal een afgevaardigde van de maatschappij, samen met de vertrekkende huurder, de woning nazien. Dit is een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Alle sleutels moeten op dat moment terugbezorgd worden aan de maatschappij.

De betaalde huurwaarborg wordt in de loop van de volgende maand, op basis van de opgemaakte plaatsbeschrijving verrekend.

C. WAT ALS DE HUURDER WORDT OPGENOMEN IN EEN RUSTHUIS?

Sylvia Van Royen (03/780.58.41)

Indien een bewoner wordt opgenomen in een rusthuis, gelden dezelfde afspraken als bij een gewone opzeg. De enigste uitzondering is dat hier de opzegperiode 1 maand bedraagt.

(Versie opgemaakt op 01/01/2016)