

## **Wat als ik het niet eens ben met het SVK?**

Wij willen op een fijne manier met je samenwerken. Als er toch problemen zijn kan dit altijd met ons besproken worden. Je kan hier best een afspraak voor maken. Je vindt ons op de Brugstraat 26, 3740 Bilzen.

Lukt het nog niet? We raken er niet uit?  
Dan kan je de klachtenprocedure opstarten.

Dan kan je een brief schrijven naar:  
**Agentschap Inspectie RWO – aan de  
toezichthouders  
Koning Albert II-laan 19 bus 22  
1210 Brussel**

### **Nog vragen?**

**Hopelijk hebben we je vragen kunnen beantwoorden. Voor extra informatie over je huurcontract of andere zaken mag je altijd contact opnemen met je huurbegeleider.**

**Dit kan via ons algemeen telefoonnummer:  
089/24 38 32**



# **Je huurcontract**

Wat is belangrijk om te weten? Wat mag wel en wat niet? Hoe zit het met de betaling van de huur? Wat als je wil vertrekken?

Deze vragen, en nog veel meer, worden uitgelegd in deze brochure.

### **Wat is nu juist een huurcontract?**

Het SVK huurt zelf van een eigenaar en verhuurt de woning verder aan jou.

Wanneer je het huurcontract ondertekent, ben je **verbonden met het SVK**. Als je je **handtekening** geeft, ga je **akkoord** met een **aantal regels, rechten en plichten**.

Je moet echt in je woning wonen, je ontvangt er ook je post. Wanneer je verandert van adres moet je dit doorgeven aan de gemeente waar je naar verhuist. Dit noemen we dan je **'domicilie-adres'**.

Bijvoorbeeld: Je verhuist van een woning in Hasselt naar een woning in Bilzen? Je moet naar het gemeentehuis van Bilzen om dit door te geven.

Je mag **nooit je woning verder verhuren aan iemand anders**, dit heet **onderverhuren**. Als er familie of vrienden officieel willen komen inwonen bij jou, moet je dit altijd schriftelijk melden aan het SVK.

### **Mag de eigenaar ook opzeggen?**

Net zoals bij de huurder kan dit niet zomaar. De eigenaar heeft **3 mogelijkheden** om het contract met het SVK op te zeggen. Ook de eigenaar moet zich houden aan **opzegtermijnen**.

Een eigenaar kan opzeggen voor eigen bewoning, een verbouwing of zelfs zonder een reden op te geven. Als de eigenaar opzegt, is er altijd een **opzegtermijn** van **6 maanden** aan verbonden.

Heb je hier **nog vragen** of opmerkingen over? Bel zeker eens naar je huurbegeleider of het algemeen nummer van SVK Houtvast.



## Wat als ik wil vertrekken?

Je mag niet zomaar vertrekken en alles achterlaten. Als je wil verhuizen, stuur je eerst een **aangetekende brief naar het SVK**. Dan geef je **officieel** aan dat je wil verhuizen.

Om je opzegbrief aangetekend te versturen, moet je naar een postkantoor. Dit kost iets meer, maar je bent zeker dat je brief aankomt.

Wanneer je brief aankomt, zal de **opzegtermijn starten** vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin brief is verstuurd. De opzegtermijn is **3 maanden**.

**Bijvoorbeeld:** Op 15 januari ontvangt het SVK jouw opzegbrief. Vanaf 1 februari gaat de periode van 3 maanden in. Op 30 april stopt je huurcontract. Tot dan moet je de huur betalen!

## Wat is mijn huurwaarborg?

Je huurcontract houdt ook in dat je een waarborg moet betalen. Je waarborg is **2 keer je maandelijkse basishuurprijs**.

Bijvoorbeeld: Je huurprijs is € 350, dan is je waarborg € 700.

De huurwaarborg dient om mogelijke schade aan de woning te betalen op het einde van het huurcontract.

Als je de woning in precies dezelfde staat teruggeeft zoals je ze gekregen hebt zal je waarborg volledig worden terug betaald.

## Wat gebeurt er met mijn huurwaarborg?

Is het **volledig bedrag** van de waarborg verzameld? Dan kunnen wij mogelijk een **bankrekening** voor je openen. Wanneer het volledig bedrag hier op is gestort, wordt de rekening **'geblokkeerd'**. Dit betekent dat jij als huurder en het SVK een handtekening moet geven voor het **vrijmaken** van de waarborg. Dan kan (een deel) het **geld weer teruggestort** worden op je eigen bankrekening.

## Hoe kan ik mijn huurwaarborg samen stellen?

Je waarborg is gelijk aan 2 maanden huur. Er zijn 3 opties om je waarborg in orde te maken.

1. Je kan de waarborg in **1 keer volledig zelf betalen** aan het SVK. Het **SVK opent** dan een **rekening** die wordt geblokkeerd wanneer het volledig bedrag erop staat. Om de rekening te laten **blokkeren**, en later weer **vrij te maken**, is er een **handtekening** van jezelf en het SVK nodig.
2. Als je de waarborg niet zelf kan betalen, kan je hulp vragen aan het **OCMW** van de gemeente waar je woont. Let op! Het OCMW zal **bepalen** of je hulp krijgt met je waarborg, niet het SVK.
3. Je kan ook met het **SVK** samen werken. Dan opent het SVK een **rekening** voor jou. Daar kan je **elke maand** een stukje **van de waarborg** op storten. Wanneer het afgesproken bedrag volledig is wordt de rekening **geblokkeerd** tot je weer verhuist.

Let op: Het SVK verwacht dat je waarborg na maximaal 18 maanden volledig is

## Welke verplichtingen heb je als huurder?

1. Je moet de huurprijs **op tijd betalen**.
2. Je **woning** en je **tuin** moet je **goed onderhouden**. Wij verwachten de woning terug zoals je ze van het SVK hebt gekregen.
3. **Elke verandering of schade** in de woning moet je **melden** aan het SVK. Bijvoorbeeld een lek, vocht of barsten in een muur,...
4. Wil je **zelf iets veranderen**? Vraag altijd toestemming aan het SVK. Het SVK moet dit bespreken met de eigenaar. Een **toestemming** krijg je altijd **schriftelijk!** Als de eigenaar niet akkoord gaat, mag je niets wijzigen!
5. Nooit iets bevestigen aan de **buitenmuren** of het dak, dus **geen schotelantennes, camera's**, enzoverder.
6. **Geen huisdieren**, tenzij je hier toelating voor krijgt.

## Wat mag en moet het SVK doen?

1. Het SVK moet zorgen voor een **veilige en kwalitatieve woning**.
2. Indien je huurt bij het SVK komt er regelmatig iemand bij jou op **huisbezoek**. Hierbij kijken we of je de woning goed onderhoudt. We maken hiervoor altijd een **afspraak**.
3. Het SVK mag of kan **contact** leggen met **andere organisaties**.

Bijvoorbeeld: Betaal je je huur niet? Dan kan het SVK contact leggen met een OCMW.



## Is er ook een plaatsbeschrijving?

In de folder 'Plaatsbeschrijving' kan je veel nuttige informatie vinden over plaatsbeschrijvingen en opzegtermijnen.

Op het einde van je opzegtermijn **verlaat je je woning**. Bij je vertrek wordt er altijd naar de staat van de woning gekeken. Er wordt een **plaatsvergelijking** gemaakt.

De plaatsvergelijking bij je vertrek **vergelijken** we met de **plaatsbeschrijving** die werd gemaakt bij je **aankomst**.

Een medewerker van het SVK zal samen met jou de **staat van de woning bekijken**.

Je **woning** moet volledig **leeg** en **gepoetst** zijn, er mag dus ook **geen afval** zijn.

Wees altijd aanwezig tijdens de plaatsbeschrijvingen! We maken hiervoor een afspraak met jou.

## Wat is mijn basishuurprijs?

Je basishuurprijs kan je terugvinden op de **eerste bladzijde** van het **huurcontract**.

Je stort altijd op het rekeningnummer van het SVK. Dit is **IBAN BE0688 9047 6292**.

## Welke kosten betaal ik nog?

Er zijn **2 dingen** waar **elke huurder maandelijks** voor betaalt. 1 keer per jaar krijg je hier een afrekening van.

1. **Brandverzekering:** Dit is een verzekering voor de woning, **niet je inboedel** (meubels, kleren). Een verzekering nemen voor je inboedel is je eigen verantwoordelijkheid.
2. **Onderhoud CV:** Voor het onderhoud van je verwarmingsketel betaal je ook elke maand.

## Wat zijn de kosten en lasten?

Hoeveel je **mogelijk** betaalt voor de vaste kosten en lasten vind je terug op de **eerste bladzijde van het huurcontract**. Dit bedrag betaal je samen met je **basishuurprijs**.

De kosten en lasten hebben te maken met het **gebruik van de woning**. Het gaat dan over water, elektriciteit, gas, nazicht van een lift, poetsen van een hal,...

Je betaalt hier **elke maand** een **vast bedrag** voor. De eigenaar berekent op het einde van het jaar hoeveel je echt verbruikt hebt. Dit noemen we de 'afrekening'.

**Teveel betaald?** Het SVK stort het teveel terug.

**Te weinig betaald?** Je zal extra moeten bijbetalen.

## Wat is mijn totale huurprijs?

Je basishuurprijs + de kosten voor de brandverzekering en het onderhoud van je verwarmingsketel + eventuele bijkomende kosten en lasten = je **totale huurprijs**. Heb je recht op de **huursubsidie**? Dan mag je die hier nog van aftrekken.

Betaal altijd **voor de 10<sup>de</sup>** dag van de maand. **Lukt dit niet? Bel het SVK**, dan kan er samen naar een oplossing worden gezocht.