

Een overzicht van deze rechten en plichten en vooral op het vlak van de onderhouds- en herstellingswerken is opgenomen in onze publicatie "**Hoe? Zo!**" die in april 2014 aan de huurders is bezorgd.

### De Bouwmaatschappij van Temse moet de woning 'in goede staat' aan de huurder geven

In goede staat betekent : proper en zonder gebreken. Alle toestellen moeten werken zoals het hoort. Voordat de nieuwe huurder in zijn nieuwe woning trekt, wordt samen een plaatsbeschrijving opgemaakt. Alle gebreken aan de woning worden opgenomen in de plaatsbeschrijving. Dat is belangrijk wanneer de huurder later verhuist. Vergeet de huurder een gebrek te melden bij het begin van de huur, dan komt dit op het einde van de huur ten laste van de huurder.

Slaat de huurovereenkomst op een nieuwbouw ? Dan worden alle mogelijke gebreken gemeld aan de Bouwmaatschappij van Temse en dit binnen het eerste jaar. In dat jaar moet de aannemer die de woning bouwde de gebreken nog zelf herstellen, op vraag van de Bouwmaatschappij van Temse.

### De Bouwmaatschappij van Temse mag de woongelegenheden controleren op onderhoud

De Bouwmaatschappij van Temse mag de woning controleren op het onderhoud of op mogelijke schade. De huurder wordt hiervan vooraf verwittigd. Eén van onze medewerkers komt dan kijken naar de woning. Hij maakt afspraken over wat moet hersteld en verbeterd worden en bespreekt tevens wie dat moet doen. Moeten er bepaalde zaken hersteld worden? Dan heeft de huurder daar tijd voor tot aan de tweede controle door onze medewerker. Dan kijkt hij of de afspraken zijn nageleefd.

### De Bouwmaatschappij van Temse moet alle herstellingen ten laste van de verhuurder uitvoeren

In de huurovereenkomst is duidelijk opgenomen welke herstellingen ten laste zijn van de

Bouwmaatschappij van Temse.

### De Bouwmaatschappij van Temse mag de huurovereenkomst opzeggen

Ze kan dit doen:

- als de huurder de woning slecht onderhoudt
- als de huurder de huur niet betaalt
- als er geen brandverzekering is
- als er meer mensen in de woning wonen dan aangegeven
- als de huurder een persoon ten laste heeft aangegeven die niet in de woning woont om een lagere huur te krijgen
- als de huurder voor overlast zorgt in de buurt
- als de huurder een woning in volle eigendom of vruchtgebruik verwerft
- als de huurder een perseel bouwgrond aankoopt

De huurder krijgt dan een aangetekende brief met vermelding van de voorziene opzegperiode. Deze opzeg start op de eerste dag van de maand die volgt op de opzegdatum. Op het einde van de huur maakt de Bouwmaatschappij van Temse dan samen met de huurder een plaatsbeschrijving. Wanneer de woning in goede staat wordt achtergelaten en er zijn verder geen openstaande betalingen, dan wordt de huurwaarborg terugbetaald.

### De huurder moet een huurcontract tekenen

De huurovereenkomst is een overeenkomst tussen de huurder en de Bouwmaatschappij van Temse met afspraken over de huurprijs, de huurwaarborg, de wederzijdse rechten en plichten .... Bij het huurcontract hoort ook een 'reglement van inwendige orde'. Wie de afspraken van zijn huurcontract niet naleeft, kan zijn opzeg krijgen.

### De huurder moet een huurwaarborg betalen

Bij het begin van de huur betaalt de huurder een huurwaarborg. Op het einde van de huur moet hij de woning in goede staat achterlaten. Alle schade ten laste van de huurder moet hersteld worden. Wanneer dit niet gebeurt, kan de Bouwmaatschappij van Temse de waarborg gebruiken om deze herstellingen te betalen. Ook andere openstaande schulden kunnen ingehouden worden van de huurwaarborg.

De huurwaarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs.

### De huurder moet elke maand huur betalen

De huurprijs wordt berekend op basis van :

- de basishuurprijs (deze is voor iedere woning verschillend)
- het gezinsinkomen
- het aantal kinderen ten laste
- persoon ten laste als gevolg van invaliditeit

De huurprijs wordt elk jaar aangepast. Is er in de loop van het jaar een wijziging in de gezinssamenstelling of het gezinsinkomen? Dan kan de huurprijs eventueel aangepast worden.

### De huurder moet de woning goed onderhouden en moet alle herstellingen ten laste van de huurder uitvoeren

In de huurovereenkomst is duidelijk omschreven welke herstellingen ten laste vallen van de huurder. Kan u de herstelling niet zelf uitvoeren ? In sommige gevallen doet de Bouwmaatschappij van Temse het voor u of laten wij een aannemer ter plaatse komen. U zal er echter wel voor moeten betalen. Neem hiervoor contact op met ons op het telefoonnummer van onze technische dienst 03 710 59 92.

Werd er ingebroken en is er schade aan de woning ? Dan moet deze schade hersteld worden. Verwittig bij inbraak dus altijd de politie. Zij zullen een proces-verbaal opmaken. Verwittig in

ieder geval ook de Bouwmaatschappij van Temse

Wat met onderhoud en herstellingen aan het 'openbaar domein' ? Het gebied tussen de weg en de rooilijn noemt men het 'openbaar domein'. De herstellingen en het onderhoud hiervan zijn ten laste van de gemeente. Per wijk of gemeente is de rooilijn echter anders. Vraag daarom altijd eerst aan de Bouwmaatschappij van Temse voor welk deel de gemeente verantwoordelijk is.

### De huurder moet altijd verwittigen bij schade ten laste van de Bouwmaatschappij van Temse

Is er in de woning schade die ten laste valt van de Bouwmaatschappij van Temse ? Dan moet de huurder ons altijd verwittigen. Men noemt dit de 'meldingsplicht'. Indien de huurder niet verwittigt, kan de Bouwmaatschappij van Temse later de kosten van bijkomende schade doorrekenen.

### De huurder moet een brandverzekering nemen

De Bouwmaatschappij van Temse heeft een omnium brandverzekering afgesloten die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurders.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren. De huurder is verplicht om de Bouwmaatschappij van Temse een afschrift van deze polis te bezorgen en haar van iedere wijziging in kennis te stellen. De huurder dient het bewijs van betaling van de premie voor te leggen zonder dat dit nazicht van premiebetaling of polis enige verantwoordelijkheid meebrengt voor de verhuurder. De huurder heeft ook de mogelijkheid om deze inboedelverzekering af te sluiten via de Bouwmaatschappij van Temse.

Bij iedere schade of mogelijkheid tot schade dient de huurder onmiddellijk de verhuurder te verwittigen en alle maatregelen te treffen als een goed huisvader om de schade te beperken en verergering te voorkomen.

### De huurder moet veranderingswerken aan de woning aanvragen

De huurder wenst volgende werken uit te voeren:

- terras uitbreiden
- een afdak of veranda plaatsen
- afsluitingen in de tuin plaatsen
- een tuinhuis plaatsen
- een bijkomende parkeerplaats of carport plaatsen
- een vloer plaatsen
- een nieuwe keuken of badkamer plaatsen
- een schotelantenne plaatsen
- ... ?

Vraag dit dan per brief of via mail aan bij de Bouwmaatschappij van Temse. Pas na een schriftelijke toestemming mogen de werken uitgevoerd worden. Hebt u deze schriftelijke toestemming niet ? Dan kunnen wij eisen dat alles terug wordt afgebroken.

### De huurder mag zijn huurcontract opzeggen

Het huurcontract is van onbepaalde duur. De huurder mag het huurcontract altijd opzeggen. In dat geval moet de huurder hetzij 3 maanden op voorhand een aangetekende brief sturen naar de Bouwmaatschappij van Temse, hetzij deze opzeg geven in onze kantoren. De opzeg start op de eerste dag van de maand die volgt op de opzegdatum.

### De huurder moet op het einde van de huur zijn woning 'in goede staat' achterlaten

Bij het begin van de huur maakt de Bouwmaatschappij van Temse samen met de huurder een plaatsbeschrijving op. Op het einde van de huur gebeurt dat opnieuw. Is de woning in goede staat, werd alle huur betaald en zijn er verder geen openstaande betalingen ? Dan wordt de waarborg volledig terugbetaald.

### De huurder mag huisdieren houden als ze geen hinder geven

Het houden van huisdieren staat duidelijk omschreven in de huurovereenkomst. De huurder zorgt er voor dat zijn huisdier geen hinder veroorzaakt.

Zorgen de huisdieren voor schade ? Dan komt die altijd ten laste van de huurder.

Wanneer de buren last hebben van de huisdieren, kan de Bouwmaatschappij van Temse eisen dat de huurder de dieren wegdoet.

### De huurder moet ongedierte proberen te voorkomen

Ongedierte zoals ratten, muizen en kakkerlakken kan men voorkomen door de woning regelmatig te poetsen.

Vindt de huurder toch ongedierte in zijn woning, dient hij een firma te verwittigen om het ongedierte weg te doen. Stelt de huurder dit vast binnen de week na intrek, dient hij de Bouwmaatschappij van Temse te verwittigen.