



Informatie voor de nieuwe huurder van Ons Onderdak.

Wij zijn blij u te verwelkomen als nieuwe huurder bij onze sociale huisvestingsmaatschappij. Een nieuwe woning betrekken betekent ook rompslomp aan administratie en voorbereiding van de verhuis. Daar komt veel bij kijken. Daarom willen wij u helpen. Deze brochure is een beknopte maar handige leidraad. In een aantal hoofdstukken willen we u wegwijs maken. Uiteraard is deze brochure niet steeds volledig en is ze voor verbetering vatbaar. Laat het ons weten!

Wij hopen op een langdurige en goede samenwerking tussen huurder en verhuurder.

Namens Ons Onderdak,

De raad van bestuur,
Medewerkers Ons Onderdak

WAT TE DOEN ALS NIEUWE HUURDER ?

1. OPZEG

U moet een aangetekende brief schrijven naar de eigenaar van uw huidige huurwoning om uw huidige huurwoning op te zeggen. De termijn voor opzegging duurt in principe drie maanden. Deze drie maanden beginnen te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het versturen van de opzegbrief. Om dubbele huur zoveel mogelijk te vermijden, is het meestal van groot belang om uw woning meteen na de toewijzing van een huurwoning van Ons Onderdak, op te zeggen.

2. OVERNAME GOEDEREN

U kunt zaken die geen eigendom zijn van Ons Onderdak overnemen van de vertrekkende huurder. De prijs is onderling overeen te komen maar moet redelijk zijn. Ons Onderdak komt hierin niet tussen. Op vraag willen wij wel bemiddelen.

U bent niet verplicht om goederen over te nemen. Wanneer u geen overname wenst te doen, moet de vertrekkende huurder deze goederen verwijderen en de woning in de oorspronkelijke toestand achterlaten.

Bepaalde zaken worden 'onroerend door bestemming' – dit wil zeggen : vast aan de woning zoals b.v. uitbreiding van keuken (b.v. dampkap, ingebouwde kookplaat), tuinhuisjes,... en geven **GEEN** recht op vergoeding.

Wij raden de vertrekkende huurder aan slechts eigendomsafstand van de goederen te doen op het ogenblik dat de volledige vergoeding is betaald. Hou daar dus rekening mee.

Indien u hierover vragen hebt kunt u ons steeds contacteren.

3. GAS – ELEKTRICITEIT – WATER - DISTRIBUTIE

GAS EN ELEKTRICITEIT

Wanneer u verhuist, moet u onmiddellijk contact opnemen met uw energieleverancier om de meterstanden door te geven.

Dit is dan ook het ideale moment om eens na te gaan of een andere energieleverancier niet voordeliger zou zijn voor u. Bij het betrekken van de nieuwe woning kunt u dus beslissen om bij uw energieleverancier te blijven of u kunt overstappen naar een nieuwe leverancier.

Welke stappen moet u zetten wanneer u verhuist om in orde te zijn met uw energieleverancier ?

1. Uw meterstanden doorgeven wanneer u uw huidige woning verlaat:

a. als u een woning van Ons Onderdak verlaat:

De toezichter zal de meterstanden van de tellers van gas en/of elektriciteit opnemen tijdens de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

U zelf bevestigt deze gegevens door ze ook door te geven aan uw leverancier.

b. als u een woning in de privé-sector verlaat:

U moet zelf de meterstanden van de tellers van gas en elektriciteit doorgeven aan uw energieleverancier. U kunt daartoe een verhuisformulier aanvragen bij uw leverancier.

Dit formulier kan u eventueel downloaden via de webstek <http://www.vreg.be> of telefonisch aanvragen op het nummer 1700 (gratis).

De nodige documenten kunnen eveneens verkregen worden aan het loket van Ons Onderdak.

De energieleverancier maakt op basis van de meterstanden uw definitieve afrekening.

2. Uw meterstanden doorgeven als u de woning van Ons Onderdak betreft:

De toezichter zal de meterstanden van de tellers van gas en elektriciteit opnemen tijdens de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

U zelf bevestigt deze gegevens door ze door te geven aan uw energieleverancier.

3. Energieleverancier kiezen:

Het is zeker interessant om eens te surfen naar <https://www.vreg.be/nl/vergelijk-energieprijzen-v-test> om een tariefvergelijking uit te voeren. Hou daarvoor uw laatste energiefactuur bij de hand. Aan de hand hiervan kunt u beslissen welke energieleverancier u wil nemen.

4. Overschakeling:

Eénmaal u de woning van Ons Onderdak betreft, moet u zo snel mogelijk een nieuw energiecontract afsluiten met uw (nieuwe) energieleverancier. U kunt dit via de telefoon, tijdens een bezoek van een verkoper, in een verkooppunt of via de website van de leverancier. Internet is de snelste manier om een contract af te sluiten. Welke weg u kiest, heeft geen belang.

De nieuwe leverancier zorgt ervoor dat uw contract met uw oude leverancier wordt opgezegd.

U moet uw vorige contract dus zelf niet opzeggen per (aangetekende) brief.

De leverancier mag u geen verbrekingsvergoeding aanrekenen wanneer u overstapt naar een andere leverancier. Gebeurt dit toch, dan kunt u een klacht indienen bij uw energieleverancier.

Verdere nuttige info kan u vinden op volgende webpagina: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-aardgas-en-verwarming/eenvoudig-veranderen-van-energieleverancier>

KABEL-, TELEFOON- EN INTERNETAANSLUITING

U dient zo vlug mogelijk uw huidige kabelmaatschappij, telefoonmaatschappij en leverancier van de internetverbinding te verwittigen van uw verhuisplannen.

Enkele contactgegevens van leveranciers:

- Telenet: 0800/66 046
- Proximus: 0800/22 800 (gratis nummer)
- Scarlet: 02/275 27 27

WATERMAATSCHAPPIJ

Bij de opmaak van de plaatsbeschrijving zal de meterstand genoteerd worden.

Ons Onderdak staat in voor de overdracht van deze gegevens aan De Watergroep.

Noch de vertrekkende huurder, noch de nieuwe huurder moet hiervoor verder nog iets doen.

4. TEGENSPREKELIJKE PLAATSBESCHRIJVING

Voordat u de sleutels van uw nieuwe woning in ontvangst neemt, wordt er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Daarin wordt de staat van de woning beschreven zoals u ze betreft. De plaatsbeschrijving is een zeer gedetailleerde beschrijving van de woning.

De staat van de vloerbekleding, muren, stopcontacten, deuren, kranen, enz... wordt grondig nagekeken en opgetekend. Daardoor kan de maatschappij vaststellen of er sinds het begin van de vorige huurperiode schade aan de woning is aangebracht. Dit is van belang bij de eindafrekening en de terugbetaling van de waarborg aan de vertrekkende huurder.

De plaatsbeschrijving biedt ook bescherming aan de nieuwe huurder. De vermelde schade bij de plaatsbeschrijving kan later niet op hem/haar verhaald worden.

Wanneer u een nieuwbouwwoning betreft, wordt de afspraak voor de plaatsbeschrijving gemaakt omstreeks de tweede maand na ontvangst van de sleutels.

De plaatsbeschrijving wordt altijd tijdens de kantooruren (ma-do. 9u tot 16u) opgemaakt.

De kosten voor de plaatsbeschrijving zijn voor 2021 contractueel vastgesteld op 35 euro en worden eenmalig aangerekend aan de intredende huurder.

Na de plaatsbeschrijving worden de sleutels overgedragen op voorwaarde dat de verplichtingen betreffende de waarborg en de kosten plaatsbeschrijving vervuld zijn.

De nieuwe huurder kan tot tien werkdagen na de plaatsbeschrijving bijkomende opmerkingen of gebreken aan de maatschappij melden.

5. BRANDVERZEKERING

Het door u bewoonde **gebouw** wordt door Ons Onderdak via Ethias verzekerd volgens de huidige wettelijke polisvoorwaarden. De brandverzekering voorziet tevens in een afstand van verhaal en uitbreiding van verhaal van derden ten voordele van de huurder. Dit betekent dat u een deel van de premie aan de verhuurder moet betalen, waardoor u mee verzekerd bent voor brandschade aan de woning en aan de woning van de burens. Voor deze zaken dient u dus GEEN brandpolis af te sluiten bij een persoonlijke verzekeraar.

In de boven vernoemde verzekering is echter NIET inbegrepen: persoonlijke **inboedel** van de huurder (meubels, kledij, tv ...), verfraaiingswerken (schilderen, behangen), alle bijhorigheden opgericht bij de woning. Wij raden u dan ook ten zeerste aan hiervoor een inboedelverzekering af te sluiten.

6. HUUR

De huur moet betaald worden vóór de 10^e van de lopende maand.

De huur kan betaald worden door middel van:

- Het overschrijvingsformulier: bij de aanvang van de huur worden het nodige overschrijvingsformulier toegestuurd per post. Met dit formulier kunt u maandelijks uw huur betalen. Dit kan door elke maand één formulier in te vullen en af te geven aan uw bank. U kunt ook de bank opdracht geven om maandelijks eenzelfde bedrag over te schrijven op de rekening van Ons Onderdak. Als de huurprijs wijzigt moet u dit zelf doorgeven aan de bank. U kunt hiervoor het overschrijvingsformulier dat u ontvangen hebt, bezorgen aan de bank (dit geldt ook voor de berekening van de jaarlijkse huurprijs).
- contante betaling aan het onthaal van Ons Onderdak
- bancontact aan het onthaal van Ons Onderdak

Opgelet: de gestructureerde mededeling (bijvoorbeeld +++123/3456/78923+++) onderaan op het overschrijvingsformulier is zeer belangrijk. Dit nummer bestaat altijd uit 12 cijfers en geeft aan van wie de betaling komt en bij wie ze geboekt moet worden. Het is voldoende om dit nummer mee te geven als mededeling. U hoeft er dan ook geen andere gegevens bij te noteren (zoals bijvoorbeeld uw naam of adres)

7. ONDERHOUD VAN DE WONING

De huurovereenkomst stelt duidelijk dat de huurder het gehuurde goed dient te onderhouden als goede huisvader.

Aan de huurder wordt gevraagd zorg te dragen voor de woonst en de omgeving ervan. Er wordt gevraagd aan de huurder om kleine herstellingen zelf uit voeren.

Wij verwijzen tevens naar onze **Ziezo-onderhoudsgids** dat bij het ondertekenen van het huurcontract wordt meegegeven. Hierin worden onderhoudstips gegeven alsook staat duidelijk omschreven wat ten laste is van de huurder, Ons Onderdak (057/219.220) en de onderhoudsfirma **Six** uit Izegem (051/31.20.12). Bij twijfel mag u uiteraard steeds contact opnemen met Ons Onderdak.

Onze bijzondere aandacht gaat alvast uit naar het regelmatig smeren van sloten en scharnieren, van ramen en deuren alsook van Velux-ramen.

Ook wordt aandacht gevestigd op het vrijhouden van afvoeren en controleputjes en desgevallend het reinigen van de dakgoten. Het verwaarlozen van het onderhoud van de dakgoten en controleputjes kan leiden tot waterschade met hoogoplopende kosten als gevolg.

Wij raden u aan om in normale omstandigheden minstens éénmaal per jaar de goten te onderhouden en daarbij alles te verwijderen wat ze kan verstoppen. Indien u in de omgeving van bomen woont zijn zeker twee onderhoudsbeurten aanbevolen.

De ideale periode hiervoor is op het einde van de herfst (voor het vriesweer er aankomt), want dode bladeren zijn de grootste vijand van uw goten. Voer zo nodig een tweede onderhoudsbeurt uit in de lente. Ga bij regenweer ook eens rond uw huis om eventuele lekken in de goten en afvoerbuizen op te sporen.

Gelieve de stoep regelmatig te vegen en te kuisen, desnoods met een weinig bleekwater (javel).

Onderhoudsfirma Six uit Izegem kan u 24u/24u contacteren voor alle herstellingen aan elektrische of sanitaire installaties. Wij hebben een onderhoudscontract met hen en u betaalt hiervoor maandelijks een bijdrage die verrekend is in de huur.

Opgelet: indien u een nieuwbouwwoning betreft, geldt de verantwoordelijkheid van de aannemer. Daarom moet u in het éérste jaar alle defecten melden aan Ons Onderdak die dan de aannemer zal contacteren voor de uitvoering van de herstelling.

Tenslotte willen wij u uitdrukkelijk vragen om regelmatig de tellers van water, gas en elektriciteit te controleren.

De verhuurder kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor abnormale verbruiken, ook al zijn deze b.v. veroorzaakt door een lekkende kraan.

8. VERANDERINGSWERKEN

Als u veranderingswerken wil aanbrengen aan uw woning (bv. plaatsen van sierschouw, andere vloer of laminaat) of aan uw tuin (bv. plaatsen van afsluiting of een haag) moet u dit steeds schriftelijk aanvragen bij Ons Onderdak. Enkel wanneer de maatschappij u toestemming verleent voor deze werken, mag u deze ook uitvoeren. Dit is wel op voorwaarde dat de werken correct en met de nodige professionaliteit worden uitgevoerd.

Bij het verlaten van de woning geven deze meerwaarden geen aanleiding tot vergoeding of overname. Ook mogen ze niet meer worden verwijderd, ze zijn immers onroerend door bestemming.

Voor het plaatsen van schotelantennes moet een schriftelijke aanvraag ingediend worden.

Het is mogelijk dat u voor het plaatsen van een tuinhuis, afsluiting of parabolantenne een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt. Daarvoor wendt u zich tot de stadsadministratie, dienst stedenbouw.

9. SCHILDEREN EN BEHANGEN

Wij vragen de huurders om niet te schilderen in felle kleuren (vb. bordeauxrood, violet, inktblauw,...) Indien dit toch zou gebeuren wordt bij het verlaten van de woning een forfaitaire schadevergoeding, gelijk aan één maand basishuur, aangerekend.

De muren mogen behangen worden met vinyl -of vlies behang, maar 'tasso' is verboden gezien dit achteraf moeilijk te verwijderen is.

10. HUISDIEREN

Het is toegelaten om een huisdier te houden maar u moet er rekening mee houden dat uw dier de burens niet stoort (geluidsoverlast, geuroverlast, lawaaihinder, agressief gedrag, bevuiling van gemeenschappelijke delen,...). Bovendien mag het dier geen schade toebrengen aan uw woonst.

Wat te doen om problemen rond huisdieren te vermijden:

- u moet ervoor zorgen dat eventuele uitwerpselen die zich in de tuin bevinden, minstens om de twee dagen volledig worden opgekuist en verwijderd.
- probeer uw huisdier op te leiden (zoals niet blaffen, plassen en krabben waar het niet hoort)
- laat uw huisdier niet loslopen buiten uw eigen domein
- laat uw dieren niet te lang alleen
- hou geen agressieve huisdieren
- onderhoud de woning (zoals schrobben en dweilen, stofzuigen) regelmatig

11. BUURT

Wonen en leven in een leuke buurt is van groot belang. U kunt als nieuwe huurder meehelpen om uw buurt aangenaam te houden. U kunt een handje toesteken om de buurt netjes te houden en een goede verstandhouding met de omwoners te onderhouden of tot stand brengen.

Dit kan al bekomen worden door kleine inspanningen, zoals uw tuin goed onderhouden. Het is voor iedereen aangenaam als de (voor)tuintjes onderhouden worden, de haag tussen de tuinen regelmatig geschoren wordt,....

In appartementen kan u de sfeer verbeteren door respect op te brengen voor medebewoners en door de gemeenschappelijke delen proper te houden.

U kunt bij uw gemeente een afvalkalender bekomen, zodat u weet wanneer u uw afval moet buiten zetten. Vuilnisbakken moeten in afwachting van ophaling geborgen worden in de daartoe voorziene ruimtes. Zet uw afval niet vroeger buiten om (geur)hinder te vermijden.

Maak geen onnodig lawaai en respecteer de rust van uw burens.

12. VRAGEN

Het personeel van Ons Onderdak staat u steeds te woord als u vragen of opmerkingen hebt.

Laat niet na ons te contacteren bij moeilijkheden.

Ons Onderdak - Ter Waarde 65 – 8900 Ieper

057/219 220 of info@onsonderdak.be