

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage 2. Typehuurovereenkomst voor de onderverhuuring van sociale huurwoningen

TYPEHUUROVEREENKOMST (sociale verhuurkantoren)

TUSSEN

De ondergetekenden:

het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres), vertegenwoordigd door ...

hierna het sociaal verhuurkantoor te noemen

EN

de heer/mevrouw ...

de heer/ mevrouw ...

met als adres

;

hierna de onderhuurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze onderhuurovereenkomst 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

Het sociaal verhuurkantoor geeft aan de onderhuurder een woning in onderhuur op het volgende adres:

beschrijving van de
woning¹: _____

_____ .

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen²: _____

De onderhuurder mag de woning noch geheel, noch gedeeltelijk gebruiken om een beroepsactiviteit uit te oefenen als vermeld in artikel 7, §1, 2°, a), van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van 10 april 1992.

Artikel 2. DUUR VAN DE ONDERHUUR

De onderhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op/...../..... .

De termijn van de onderhuurovereenkomst kan de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst niet overschrijden.

De hoofdhurovereenkomst is ingegaan op/...../..... voor een termijn van Ze kan opgezegd worden als de overeengekomen termijn verstreken is op/...../.....

Als de hoofdhurovereenkomst is aangegaan voor een duur van negen jaar en de eigenaar-verhuurder heeft geen opzegging betekend, worden de hoofdhurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd.

(Schrapping het volgende als het niet om een negenjarige hoofdhurovereenkomst gaat.)

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst op een van de volgende manieren vroegtijdig beëindigen.

1. Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik

(Schrapping wat niet van toepassing is.)

A. Opzegging voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

¹ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

² Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

Als de opzegging wordt gegeven om afstammelingen van de eigenaar-verhuurder, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot in de derde graad het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

B. Uitsluiting van opzegging voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan de huurovereenkomst niet opzeggen voor eigen gebruik omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhurovereenkomst.

C. Beperking van opzegging voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan de huurovereenkomst alleen voor eigen gebruik opzeggen vanaf..... en/of voor....., omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhurovereenkomst.

(In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk (zie hoofdhurovereenkomst).)

2. Opzeggingsrecht voor verbouwingswerken

(Schrap A, B of C al naar gelang wat opgenomen is in de hoofdhurovereenkomst.)

A. Opzegging voor verbouwingswerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst beëindigen vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode, met een opzegtermijn van zes maanden, als hij verbouwingswerken aan het gehuurde goed wil uitvoeren.

B. Uitsluiting van opzegging voor verbouwingswerken

In de hoofdhurovereenkomst voor de volledige termijn van negen jaar is de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken uitgesloten.

C. Beperking van opzegging voor verbouwingswerken

De eigenaar-verhuurder en het sociaal verhuurkantoor hebben de mogelijkheid van het opzeggerecht van de eigenaar-verhuurder voor verbouwingswerken beperkt in de tijd:

... ..
... ..
... ..

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding

(Schrap A, B of C al naargelang wat opgenomen is in de hoofdhuurovereenkomst.)

A. Ongemotiveerde opzegging met vergoeding

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst zonder motivering beëindigen bij het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzegtermijn van zes maanden. De eigenaar-verhuurder betaalt dan een vergoeding aan het sociaal verhuurkantoor.

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzegging met vergoeding

In de hoofdhuurovereenkomst is voor de volledige termijn van negen jaar de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder om ongemotiveerd vroegtijdig op te zeggen uitgesloten.

C. Beperking van ongemotiveerde opzegging met vergoeding

In de hoofdhuurovereenkomst is het ongemotiveerde opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder, tegen betaling van een vergoeding aan de huurder, als volgt beperkt in de tijd:

...
...
...
...

Artikel 3. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

(Kies voor A of B)

A. De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan één keer per huurjaar schriftelijk gevraagd worden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering kan op zijn vroegst doorgevoerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de onderhuurovereenkomst gesloten is. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

(Schrap als het niet van toepassing is.)

De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste jaar niet geïndexeerd wordt.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs geïndexeerd wordt.

Artikel 4. KOSTEN EN LASTEN

(Schrapping van toepassing is.)

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse voorafbetaling ... euro.

Artikel 5. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

De onderhuurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de ... dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op de rekening van het sociaal verhuurkantoor:

Als de onderhuurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin het bedrag verschuldigd is, kan het sociaal verhuurkantoor 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 6. WAARBORG

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

(Schrapping van toepassing is.)

A. De waarborg bedraagt euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. Bij wijze van waarborg wordt via het OCMW een bankgarantie gesteld voor elke schuldvordering als de huurder zijn verplichtingen niet of niet volledig nakomt. Die bankwaarborg bedraagt euro.

C. De waarborg die ... euro bedraagt, is vervangen door een borgstelling door de volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon:

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

G. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

Artikel 7. TOELICHTING OVER 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 het sociaal verhuurkantoor.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt het sociaal verhuurkantoor dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

Artikel 8. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

(Schrap als het niet van toepassing is.)

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

Opgemaakt op ..., in ..., in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Het sociaal verhuurkantoor

De onderhuurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS