

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur

Bijlage 26 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Typehuurovereenkomst voor de onderverhuuring van sociale huurwoningen

**TYPEONDERHUUROVEREENKOMST**

**Tussen de ondergetekenden:**

- a) De woonmaatschappij ..... met maatschappelijke zetel in ..... , met ondernemingsnummer ..... , vertegenwoordigd door ..... ;
- b) het OCMW of de vereniging, ... (adres, gemeente), vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, vertegenwoordigd door ..... ;
- c) de gemeente ... (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband ... (naam), vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen

**EN**

(familienaam en eerste twee voornamen van de onderhuurder(s), geboortedatum en geboorteplaats)

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

met rijksregisternummer.....  
wonende te .....(postnummer, plaats, straat, huisnummer)

hierna de onderhuurder te noemen

De volgende personen zullen bij aanvang van de onderhuurovereenkomst hun hoofdverblijfplaats in de woning die voorwerp van deze onderhuurovereenkomst is, vestigen:

. . . . . (familienaam en eerste twee voornamen van de bewoner)  
. . . . .  
. . . . .

## **ALGEMENE BEPALING**

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

### **Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

De verhuurder geeft aan de onderhuurder een woning in onderhuur op het volgende adres:

.....  
.....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

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

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

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

### **Artikel 2. BESTEMMING**

De onderhuurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Als de onderhuurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel dat de eigenaar-verhuurder daardoor ondervindt.

### **Artikel 3. DUUR VAN DE ONDERHUUR**

*(De duur van de onderhuurovereenkomst mag maximaal negen jaar zijn.)*

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

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

De hoofdhurovereenkomst is ingegaan op dd/mm/jjjj voor een termijn van .....  
Ze kan opgezegd worden door de eigenaar-verhuurder zes maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt. Ze kan opgezegd worden door de verhuurder drie maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt.

---

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

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

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

*(Schrap het volgende als het niet om een hoofdhurovereenkomst van negen jaar of meer gaat.)*

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

### 1. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor persoonlijk gebruik

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

#### A. Opzegging voor persoonlijk gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhurovereenkomst beëindigen om de woning zelf te betrekken, op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Als de eigenaar-verhuurder de huurovereenkomst opzegt om een familielid in de woning te laten wonen, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar van de hoofdhurovereenkomst.

#### B. Beperking van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

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

#### C. Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

### 2. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

#### A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhurovereenkomst beëindigen als hij grondige renovatiewerken aan de woning wil uitvoeren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de hoofdhurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder en de verhuurder hebben de mogelijkheid van het opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken beperkt in de tijd:

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

C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst niet opzeggen voor grondige renovatiewerken omdat het zo is overeengekomen in de hoofdhurovereenkomst.

3. Opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden

( Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. Opzegging zonder reden

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst zonder reden beëindigen bij het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

B. Beperking van de opzegging zonder reden

In de hoofdhurovereenkomst is de opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden als volgt beperkt in de tijd:

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

C. Uitsluiting van de opzegging zonder reden

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst niet opzeggen zonder reden omdat het zo is overeengekomen in de hoofdhurovereenkomst.

**Artikel 4. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

(Kies voor A of B.)

A. De huurprijs wordt één keer per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De huurprijs wordt geïndexeerd volgens de volgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs die hierboven vermeld wordt.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst of van de maand voor de huurprijsherziening in werking is getreden.

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 5. KOSTEN EN LASTEN**

*(Schrap wat niet 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 voorschotten. Het bedrag van die voorschotten wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt het maandelijkse voorschot ... euro.

De verhuurder bezorgt de afrekening jaarlijks aan de onderhuurder.

#### **Artikel 6. 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 de verhuurder :

.....

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 de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeederen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

#### **Artikel 7. WAARBORG**

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

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

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

B. De waarborg die ..... euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de onderhuurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt ..... euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van ..... euro.

E. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort: .....

F. Bij wijze van waarborg geldt 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 wordt in schijven betaald. De gespreide betaling begint met een bedrag van ..... euro, te betalen bij de aanvang van de onderhuurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, de eerste keer tegen .... /.... /..... en dan telkens tegen de . . . . van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro. Als het bedrag van de waarborg volledig is betaald, wordt het bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geïndividualiseerde rekening gezet. Er wordt een administratieve vergoeding van ..... euro aangerekend.

H. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort:..... De gespreide betaling begint met een bedrag van ..... euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, de eerste keer tegen .... /.... /..... en dan telkens tegen de . . . . van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro. Er wordt een administratieve vergoeding van ..... euro aangerekend.

#### **Artikel 8. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN**

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de onderhuurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de onderhuurder en de verhuurder.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking wordt gesteld van de onderhuurder.

#### **Artikel 9. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

*(Schrapp als het niet van toepassing is.)*

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

Opgemaakt op ..., en in tweevoud opgesteld.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De onderhuurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE