

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage II 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 II. Typehuurovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen

<b>TYPEHUUROVEREENKOMST (sociale verhuurkantoren)</b>
---

**Tussen de ondergetekenden:**

het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres) ..... met ondernemingsnummer  
....., vertegenwoordigd door ... hebbende de functie van ...;

hierna het sociaal verhuurkantoor te noemen

**EN**

(familienaam en eerste twee voornamen van de onderhuurder(s))  
.....  
.....  
.....

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

;

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 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 voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, betaalt hij aan het sociaal verhuurkantoor 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 het sociaal verhuurkantoor drie maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt.

Als de hoofdhurovereenkomst is aangegaan voor een duur van negen jaar of meer en de eigenaar-verhuurder heeft geen opzegging 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.

---

<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 erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

1. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor persoonlijk gebruik

*(Schrap wat niet van toepassing is – slechts één mogelijkheid 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 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 – slechts één mogelijkheid 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 het sociaal verhuurkantoor 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 – slechts één mogelijkheid 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 eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering gebeurt volgens de volgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs, hierboven vermeld.

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.

*(Schrapping is niet van toepassing.)*

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**

*(Schrapping is niet van toepassing.)*

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.

Het sociaal verhuurkantoor 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 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 7. WAARBORG**

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

*(Schrapping is niet van toepassing.)*

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. 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.

**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 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 onderhuurder.

**Artikel 9. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

*(Schrap dit artikel 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 24 mei 2019 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