

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 onderverhuuring van sociale huurwoningen

TYPEHUUROVEREENKOMST (sociale verhuurkantoren)

Tussen de ondergetekenden:

VZW SVK Laarne-Wetteren-Wichelen, Margote 93, 9260 Wichelen, met ondernemingsnummer 0460.396.246, vertegenwoordigd door Michaël Beeckman hebbende de functie van voorzitter

hierna het sociaal verhuurkantoor te noemen

EN

De heer/mevrouw, RR , geboren te
De heer/mevrouw, RR , geboren te
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 woning:

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

Regels bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen:

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

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 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 hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

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

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

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

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 hoofdhuurovereenkomst 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 hoofdhuurovereenkomst.

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 hoofdhuurovereenkomst).)

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

C. Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

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 ... EUR + 10,00 EUR per maand (zie art 5).

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.

(Schrapp 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

(Schrapp wat niet van toepassing is.)

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van **10,00 EUR**. 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 ... EUR.

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 5^{de} dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op de rekening van het sociaal verhuurkantoor: **BE97 7310 1494 5449**

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.

(Schrap wat niet van toepassing is.)

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

B. De waarborg die **... EUR** 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 **... EUR**.

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

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 **... EUR**, 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 wordt gesteld van de onderhuurder.

Artikel 9. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

Opgemaakt op ..., in Wichelen, in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Het sociaal verhuurkantoor registreert deze overeenkomst digitaal.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Het sociaal verhuurkantoor

De onderhuurder(s)