65131/3

Vlaamse Regering

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
27 -12- 2018
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, §1, derde lid, 6°, ingevoegd bij het decreet van 28 april 2017, §5, zevende lid en §10, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van XX, artikel 56, §2, vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van XX, artikel 58bis, ingevoegd bij het decreet van XX;

Gelet op het decreet van XX tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 12;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 17 december 2018;

Gelet op advies xxx van de Raad van State, gegeven op xxx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

1° agentschap Wonen-Vlaanderen: het agentschap, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;

2° behoeftebepaling: de vaststelling van de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen in het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor;

3° minister: de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting;

4° sociaal verhuurkantoor: een sociaal verhuurkantoor dat erkend is overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode;
5° SVK Pro-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert op de markt om voorstellen te verkrijgen inzake verhuring van woningen aan een sociaal verhuurkantoor voor een duurtijd van achttien jaar;
6° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs: het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs, vermeld in artikel 33, §5, van de Vlaamse Wooncode;
7° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade: het verzoek overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade, vermeld in artikel 33, §10, van de Vlaamse Wooncode;
8° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
9° VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode;
10° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Art. 2. Dit besluit wordt aangehaald als: het besluit tot versterking van de SVK-werking van [datum].

Hoofdstuk 2. Bepalingen ter uitvoering van artikel 33, §1, derde lid, 6°, §5, zevende lid, en §10, zesde lid, artikel 56, §2, vijfde lid en artikel 58bis van de Vlaamse Wooncode

Afdeling 1. Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs

Art. 3. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Aan het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende bijlagen gevoegd:
1° de huurovereenkomst;
2° een verklaring op erewoord dat een huurprijs die conform de huurovereenkomst, vermeld in punt 1°, vervallen en verschuldigd is, niet is betaald;
3° een verklaring op erewoord dat de vervallen en verschuldigde huurprijs, vermeld in punt 2°, niet wordt betwist.

Art. 4. §1. De VMSW vraagt aan het sociaal verhuurkantoor waarom de huurprijs niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs bij het sociaal verhuurkantoor.

Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde huurprijs bewust niet heeft betaald of als het sociaal verhuurkantoor niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan

inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

In andere gevallen dan deze, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het sociaal verhuurkantoor aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde huurprijs niet heeft betaald binnen de drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

§2. De VMSW brengt het sociaal verhuurkantoor met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurprijs.

Afdeling 2. Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade

Art. 5. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Aan het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende bijlagen gevoegd:

1° de huurovereenkomst;

2° een afschrift van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak waaruit blijkt dat het sociaal verhuurkantoor verantwoordelijk wordt gesteld voor het betalen van de vergoeding van de huurschade;

3° een verklaring op erewoord dat de verschuldigde vergoeding van de huurschade, vermeld in punt 2°, niet is betaald.

Art. 6. §1. De VMSW vraagt aan het sociaal verhuurkantoor waarom de huurschade niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade bij het sociaal verhuurkantoor.

Als het sociaal verhuurkantoor de vergoeding van de huurschade bewust niet heeft betaald of als het sociaal verhuurkantoor niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §10, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

In andere gevallen dan deze, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het sociaal verhuurkantoor aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde vergoeding van de huurschade niet heeft betaald binnen de drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot

overname van de verplichting tot betaling van de verschuldigde vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §10, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

§2. De VMSW brengt het sociaal verhuurkantoor met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurschade.

Afdeling 3. Vaststelling van typehuurovereenkomsten

Art. 7. De overeenkomsten voor het huren van woningen of kamers op de private huurmarkt als vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden opgesteld conform de typehuurovereenkomsten die opgenomen zijn in bijlage 1 en 2, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Afdeling 4. Subsidiëring van personeels- en werkingskosten van VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger

Art. 8. §1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, vermeld in artikel 58bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, toekennen van maximaal 350.000 euro voor een volledig werkingsjaar. De subsidie wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de hierna opgesomde opdrachten van VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger:

1° de sociale verhuurkantoren ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten, door de volgende taken op te nemen:
   a) in samenspraak met VMSW het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de sociale verhuurkantoren voorbereiden, organiseren en coördineren;
   b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;
   c) de sociale verhuurkantoren die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;
2° een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de sociale verhuurkantoren op basis van de jaarrapportgegevens;
3° de werking van de sociale verhuurkantoren promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;
4° het Overlegplatform VMSW-HUURpunt organiseren en het secretariaat ervan verzorgen.

De subsidie wordt toegekend op voorwaarde dat de VZW Huurpunt zich verbindt om de opgesomde opdrachten uit te voeren voor alle sociale verhuurkantoren.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van vijf werkingsjaren. De minister kan, op voorstel van het agentschap, de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de realisatie van doelstellingen in het gedrang komt.

§2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de stukken vermeld in artikel 9, §2, zijn gecontroleerd.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage, het vervroegde vakantiegeld en opzeggingsvergoedingen bij uitdiensttreding.

§3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de inwerkingtreding van dit besluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

§4. Het bedrag vermeld in §1, eerste lid wordt jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk gekoppeld worden, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en onverminderd artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 9. §1. De VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen met inbegrip van de relevante bepalingen van de wet van 17 juli 2013 houdende invoeging van Boek III " Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhavingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Als de werking van de VZW Huurpunt of haar rechtsopvolger die verband houdt met de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, wordt een analytische boekhouding gevoerd. De activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 kunnen worden afgezonderd in de balans en de resultatenrekening.

VZW HUURpunt bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen:

1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten van haar werking die verband houdt met de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 over het voorbije kalenderjaar en een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;
2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten in de gesubsidieerde periode, met een afschrift van de RSZ-staten van de tewerkgestelde personeelsleden;
3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten van de opdrachten, vermeld in artikel 8, §1;
4° de balans en resultatenrekening waarmee de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 worden aangetoond.

§2. Het agentschap Wonen-Vlaanderen is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp op van een afrekening als vermeld in artikel 8, §2.

Hoofdstuk 3. Regels over de behoeftebepaling van sociale verhuurkantoren in het kader van een SVK Pro-oproep

Art. 10 §1. Voordat de VMSW een SVK Pro-oproep lanceert, bevraagt ze de sociale verhuurkantoren over hun bereidheid om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep en over hun behoeften op het vlak van de inhuurneming van bijkomende woningen in het kader van de SVK Pro-oproep.

§2. Een sociaal verhuurkantoor stelt de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen vast en bespreekt die behoeftebepaling op het woonoverleg van de gemeente of gemeenten waarvoor het sociaal verhuurkantoor een behoefte heeft vastgesteld.

De bespreking op het woonoverleg gebeurt op basis van een fiche die al de volgende gegevens bevat:
1° het gebied waarin de inhuurneming van bijkomende woningen door het sociaal verhuurkantoor gewenst is, namelijk het volledige grondgebied van de gemeente of een gedeelte ervan;
2° het gewenste aantal bijkomende woningen in het gebied, vermeld in punt 1°;
3° de gewenste typologie van de woningen, vermeld in punt 2°.

§3. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de bespreking van de behoeftebepaling op het woonoverleg, voert de gemeente een toets aan het gemeentelijk beleid uit. In de toets aan het gemeentelijk beleid neemt de gemeente een beslissing over de toets van de behoeftebepaling aan het gemeentelijk beleid. De gemeente brengt het sociaal verhuurkantoor op de hoogte van haar beslissing.

Als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling past in het gemeentelijk beleid, kan het sociaal verhuurkantoor voor de gemeente in kwestie de behoeftebepaling indienen bij de VMSW om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling niet past in het gemeentelijk beleid, past het sociaal verhuurkantoor zijn behoeftebepaling aan en bespreekt die opnieuw op het lokaal woonoverleg.

Als de gemeente niet tijdig een beslissing neemt over de toets aan het gemeentelijk beleid, wordt de behoeftebepaling geacht te passen in het gemeentelijk beleid.

§4. Het college van burgemeester en schepenen voert de toets aan het gemeentelijk beleid uit.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van en de beslissing over de toets aan het gemeentelijk beleid:
1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daarvoor speciaal zijn aangewezen;
2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

Hoofdstuk 4. *Oprichting van een Overlegplatform* VMSW-HUURpunt

Art. 11. Voor de inspraak van de sociale verhuurkantoren in de werking van de VMSW wordt een Overlegplatform VMSW-HUURpunt opgericht.

Na de mededeling aan de Vlaamse Regering regelt de minister de organisatie en de samenstelling van het Overlegplatform VMSW-HUURpunt.

Hoofdstuk 5. Inwerkingtreding bepalingen in verband met kwaliteitskamers

Art. 12. De volgende bepalingen van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 treden in werking op de datum waarop artikel 2 van het decreet van XX tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode in werking treedt:
1° artikel 1, 18°;
2° artikel 3, § 1, vierde en vijfde lid, en § 2, derde en vijfde lid;
3° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 14, § 3, vierde en vijfde lid;
4° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 17, 1, eerste en tweede lid, § 2, eerste lid, en §3, vierde en vijfde lid;
5° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 20;
6° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 21, § 1, eerste en tweede lid, en § 2, eerste lid;
7° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 22, tweede en derde lid;
8° de woorden "en de kwaliteitskamer" in artikel 23, § 3, vierde lid;
9° artikel 25;
10° artikel 26.

Hoofdstuk 6. Uitbreiding rapporteringsverplichtingen van sociale verhuurkantoren

Art. 13. In artikel 16, §2, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren worden de woorden "dat een subsidie als vermeld in dit besluit, ontvangt, " opgeheven.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Art. 14. Artikel 7 van dit besluit heeft uitwerking met ingang vanaf 1 januari 2019.

Art. 15. Het decreet van XX tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode treedt in werking op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 16. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

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

TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 9 – 18 JAAR

TUSSEN

De ondergetekende(n):

(Indien natuurlijke perso(o)n(en) – Schrappen wat niet past)

Dhr.:_____, geboren op _____ te _____

met rijksregisternummer _____

en/of Mevr.:_____, geboren op _____te _____

met rijksregisternummer _____

(samen) wonende te: _____

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn.

(Indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)

Naam rechtspersoon[1]: _____

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

_____

Met maatschappelijke zetel te: _____

_____

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: _____

Hebbende de functie van:_____

Hierna genoemd: "**verhuurder**"

EN

Sociaal verhuurkantoor (naam, adres, gemeente)

_____

_____

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

_____

[1] Volledige naam van de rechtspersoon.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:_____

Hebbende de functie van: _____

Hierna genoemd: "**hoofdhuurder**"

zijn overeengekomen wat volgt:

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen vermeld in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997) evenals het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007).

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer *(schrappen wat niet past)* (hierna genoemd: het "**goed**"), gelegen te _____

_____,

dat als volgt wordt beschreven[2]:_____

_____

_____.

Bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen gelden volgende regels[3]:_____

_____

_____

_____

_____.

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin dan ook.

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

[2] Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in deze overeenkomst.

[3] Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging); eventuele erfdienstbaarheden (doorgang, ...), ...

De hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van _____ jaar[4] en neemt een aanvang op _____, en eindigt op _____, mits een opzegging werd betekend door één van de partijen minstens zes maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder mag evenwel steeds in afwijking van voorgaande bepaling van deze overeenkomst een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging werd gedaan bij aangetekende brief met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan. Als de hoofdhuurovereenkomst door deze opzegging een einde neemt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de hoofdhuurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk drie, twee of één maand(en) huur.

b. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER VOOR PERSOONLIJK GEBRUIK

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)

A. De verhuurder mag te allen tijde een einde stellen aan deze huurovereenkomst mits een opzegging wordt gedaan bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot met een opzeggingstermijn van zes maanden om het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken. Als de opzegging wordt gegeven om afstammelingen van de 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. Overeenkomstig artikel 17, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor de verhuurder als volgt:
_____
_____
_____.

C. Overeenkomstig artikel 17, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

c. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER WEGENS GRONDIGE RENOVATIEWERKEN

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)

A. De verhuurder kan deze huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, onder de voorwaarden voorzien in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Wanneer de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

B. Overeenkomstig artikel 18, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor verbouwingswerken voor de verhuurder als volgt:
_____
_____
_____.

[4] De duurtijd van de hoofdhuurovereenkomst is vrij te bepalen tussen de partijen, maar bedraagt minimaal 9 jaar en maximaal 18 jaar.

C. Overeenkomstig artikel 18, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

d. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER ZONDER MOTIEF

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)

A. De verhuurder heeft de mogelijkheid om deze huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. De opzegging gebeurt met een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot en er is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van negen, zes of drie maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste dan wel de tweede dan wel elke opvolgende driejarige periode.

B. Overeenkomstig artikel 19, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, als volgt:

_____

_____

_____.

C. Overeenkomstig artikel 19, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzegginsmogelijkheid vervat in artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR

In toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 33, §7 van de Vlaamse Wooncode in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst), geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgesteld in deze huurovereenkomst.

Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om, bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen die ingeschreven zijn bij het sociaal verhuurkantoor, en die volgens de toewijzingsregels van het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen als onderhuurder.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR

Met toepassing van artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder geeft eveneens zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

Partijen verklaren uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode. Het voormeld artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt _____ euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de ___e van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer _____ van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten een essentiële voorwaarde is waarom hij dit contract afsloot. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

Artikel 6. INDEXATIE

(Schrappen wat niet past: Optie A OF B is mogelijk; A EN C is mogelijk, B schrappen)

A. De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

   De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

   De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer.}}$$

   De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

   Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

   Het aanvangsindexcijfer is _____.

   Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

B. Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs kan aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud.

C. Partijen komen overeen dat gedurende de eerste ___ jaren geen aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud verschuldigd is.

Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode dit overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de

woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

§ 2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Artikel 8. HUURWAARBORG

Partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur van de meters en toestellen, zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Deze kosten omvatten:_____

_____

_____

_____.

De aanrekeningen van de kosten zal als volgt gebeuren:

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. *Vast bedrag*
Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald van _____ euro, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen en betaalbaar met de huurbetaling.
Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.
Indien de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen

B. *Maandelijkse provisie*

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage van _____ euro.
Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.
De verhuurder verbindt er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden.

(Schrappen wat niet past - één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.
De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.
De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

B. Er wordt door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving wordt _____ aangesteld.
Deze - of een andere door de partijen aangeduide - expert zal ook op het einde van de huur de plaatbeschrijving opstellen, waarbij de kosten worden gedeeld.
De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspruitend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herinstaatstelling, enz.).

Artikel 11. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals wettelijk en decretaal verankerd. Dit kan worden aangetoond via een conformiteitsattest.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de hoofdhuurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de hoofdhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder, of de fout van elk ander persoon, dier of zaak voor dewelke hij of de onderhuurder moet instaan.

Wanneer de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende brief die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten doen, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden naar de onderhuurder bij wie de kosten verhaald kunnen worden.

Artikel 12. VERZEKERINGEN

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

Artikel 13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als het goed toch wordt gewijzigd, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, hetzij bij het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding

verschuldigd te zijn aan de hoofdhuurder of onderhuurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. Indien partijen dit noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Indien deze werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, dan kan deze verplicht worden hiervoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.

B. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan worden zij door de verhuurder bij het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het verkeert.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, dan verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder na voltooiing van de werken een exemplaar te overhandigen.

Indien er voor het gehuurde goed reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar overhandigen op diens eerste verzoek.

Artikel 14. AANPLAKKING – BEZOEK

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed zullen de hoofd- en onderhuurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zullen voormelde huurders toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de hoofd- en onderhuurder mogen bezichtigen.

Artikel 15. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 16. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 17. PRIVACY

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van de hoofdhuurder in haar hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen - mits toestemming van de verhuurder - door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingsdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Mits de verhuurder zijn identiteit aantoont en op zijn schriftelijk verzoek heeft hij ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens een inzage- en verbeteringsrecht. De verhuurder beschikt ook over de mogelijkheid om het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 BRUSSEL, http://www.privacycommission.be/nl/openbaar-register).

Artikel 18. NIETIGHEIDSCLAUSULE

Wanneer enige bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 19. BIJLAGEN

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

a) De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 12 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
b) Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder wordt verstrekt in de vulgariserende toelichting die werd opgesteld door de Vlaamse Regering op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 20. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

(Schrappen wat niet past - één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. De verhuurder verklaart op heden aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door _____, in zijn hoedanigheid van _____, op _____*(datum)* en vermeldt een kengetal van _____ kWh/m²jaar.

   Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.
   De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

B. Indien er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat moet worden aangevraagd, zijn de kosten hiervan voor de verhuurder. De verhuurder zal aan de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken. Indien de woning desgevallend nog niet zou zijn opgeleverd, dan zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

Artikel 21. RUIMTELIJKE ORDENING

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

_____

(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg).

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor

_____

_____

_____*(opstal specifiëren).*

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen deze bevestigt. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart: *(schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

1. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest niet uitgereikt en gevalideerd is vermits deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest uitgereikt en gevalideerd is.

Artikel 22. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris_____
_____ en dat de rechtsgevolgen verbonden aan dit beschermingsstatuut omschreven staan in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

Artikel 23. AANVULLENDE BEPALINGEN

Partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen voor zover deze aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehuurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst.

De in het huurcontract voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden evenwel voor niet geschreven gehouden.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in _____ exemplaren te _____ op _____.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

De hoofdhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

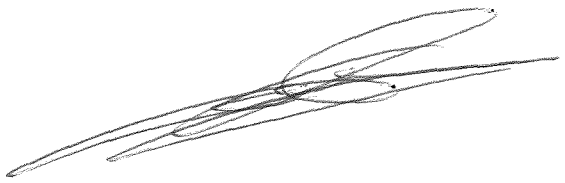
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van XX tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

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

Bijlage 2. Typehuurovereenkomst 18 jaar

TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 18 JAAR

TUSSEN

De ondergetekende(n):

(Indien natuurlijke perso(o)n(en) – Schrappen wat niet past)

Dhr.:_____, geboren op _____ te _____

met rijksregisternummer _____

en/of Mevr.:_____, geboren op _____te _____

met rijksregisternummer _____

(samen) wonende te: _____

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn.

(Indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)

Naam rechtspersoon[1]: _____

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

_____

Met maatschappelijke zetel te: _____

_____

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: _____

Hebbende de functie van:_____

Hierna genoemd: "**verhuurder**"

EN

Sociaal verhuurkantoor (naam, adres, gemeente)

_____

_____

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

_____

[1] Volledige naam van de rechtspersoon.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:_____

Hebbende de functie van: _____

Hierna genoemd: "**hoofdhuurder**"

zijn overeengekomen wat volgt:

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen vermeld in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997) evenals het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007).

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer *(schrappen wat niet past)* (hierna genoemd: het "**goed**"), gelegen te _____

_____,

dat als volgt wordt beschreven[2]:_____

_____

_____.

Bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen gelden volgende regels[3]:_____

_____

_____

_____

_____

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin dan ook.

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

[2] Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in deze overeenkomst.

[3] Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging); eventuele erfdienstbaarheden (doorgang, ...), ...

De hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van 18 jaar en neemt een aanvang op _____, en eindigt op _____, mits een opzegging werd betekend door één van de partijen minstens zes maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

Met toepassing van artikel 22, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet mag de hoofdhuurder geen einde stellen aan deze huurovereenkomst tijdens een periode van 15 jaar vanaf de aanvang ervan.

De hoofdhuurder kan een einde stellen aan deze huurovereenkomst vanaf het verstrijken van een periode van 15 jaar mits een opzegging wordt gedaan bij aangetekende brief met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

b. UITSLUITING OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

Overeenkomstig artikel 17, §3, artikel 18, §3 en artikel 19, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 17, artikel 18 en artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR

In toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 33, §7 van de Vlaamse Wooncode in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst), geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgesteld in deze huurovereenkomst.

Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om, bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen die ingeschreven zijn bij het sociaal verhuurkantoor, en die volgens de toewijzingsregels van het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen als onderhuurder.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR

Met toepassing van artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder geeft eveneens zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

Partijen verklaren uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode. Het voormeld artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt _____ euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de ___e van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer _____ van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten een essentiële voorwaarde is waarom hij dit contract afsloot. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

Artikel 6. INDEXATIE

De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer.}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is _____.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode dit overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen als bepaald in de wetten en decreten, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

§ 2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is.

Artikel 8. HUURWAARBORG

Partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur van de meters en toestellen, zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Deze kosten omvatten:_____

_____

_____

_____.

De aanrekeningen van de kosten zal als volgt gebeuren:

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. *Vast bedrag*
Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald van _____ euro, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen en betaalbaar met de huurbetaling.
Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.
Indien de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

B. *Maandelijkse provisie*
Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage van _____ euro.
Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.
De verhuurder verbindt er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de

verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.
De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.
De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

B. Er wordt door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving wordt _____ aangesteld.
Deze – of een andere door de partijen aangeduide – expert zal ook op het einde van de huur de plaatbeschrijving opstellen, waarbij de kosten worden gedeeld.
De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspruitend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herinstaatstelling, enz.).

Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE

De partijen komen overeen deze huurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen de vier maanden vanaf heden of vanaf het vervuld zijn van de eventuele opschortende voorwaarden.
De partijen verklaren te weten dat zij het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris voor de hoofdhuurder is: _____

De notaris voor de verhuurder is: _____

De partijen komen overeen de registratie van deze huurovereenkomst in de zin van artikel 19, eerste lid, 3, a) van het Wetboek van Registratierechten te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.

Alle kosten verbonden aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie zijn ten laste van de verhuurder.

Artikel 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren . Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals wettelijk en decretaal verankerd.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de hoofdhuurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de hoofdhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder, of de fout van elk ander persoon, dier of zaak voor dewelke hij of de onderhuurder moet instaan.

Wanneer de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende brief die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten doen, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden naar de onderhuurder bij wie de kosten verhaald kunnen worden.

Artikel 13. VERZEKERINGEN

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als het goed toch wordt gewijzigd, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, hetzij bij het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de hoofdhuurder of onderhuurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. Indien partijen dit noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Indien deze werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, dan kan deze verplicht worden hiervoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.

B. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan worden zij door de verhuurder bij het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het verkeert.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, dan verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder na voltooiing van de werken een exemplaar te overhandigen.

Indien er voor het gehuurde goed reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar overhandigen op diens eerste verzoek.

Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed zullen de hoofd- en onderhuurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zullen voormelde huurders toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de hoofd- en onderhuurder mogen bezichtigen.

Artikel 16. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 17. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 18. PRIVACY

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van de hoofdhuurder in haar hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen - mits toestemming van de verhuurder - door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingsdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Mits de verhuurder zijn identiteit aantoont en op zijn schriftelijk verzoek heeft hij ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens een inzage- en verbeteringsrecht. De verhuurder beschikt ook over de mogelijkheid om het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 BRUSSEL, http://www.privacycommission.be/nl/openbaar-register).

Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE

Wanneer enige bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 20. BIJLAGEN

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

a) De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 12 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
b) Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder wordt verstrekt in de vulgariserende toelichting die werd opgesteld door de Vlaamse Regering op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

(Schrappen wat niet past - één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. De verhuurder verklaart op heden aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door _____, in zijn hoedanigheid van _____, op _____*(datum)* en vermeldt een kengetal van _____ kWh/m²jaar.

   Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.
   De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

B. Indien er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zijn de kosten hiervan voor de verhuurder. De verhuurder zal aan de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken. Indien de woning desgevallend nog niet zou zijn opgeleverd, dan zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

_____

(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg).

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor

_____

_____

_____*(opstal specifiëren).*

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen deze bevestigt. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart: *(schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

1. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest niet uitgereikt en gevalideerd is vermits deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest uitgereikt en gevalideerd is.

Artikel 23. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris_____
_____ en dat de rechtsgevolgen verbonden aan dit beschermingsstatuut omschreven staan in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

Artikel 24. AANVULLENDE BEPALINGEN

Partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen voor zover deze aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehuurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst.

De in het huurcontract voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden evenwel voor niet geschreven gehouden.

_____

_____

HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in _____ exemplaren te _____ op _____.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

De hoofdhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

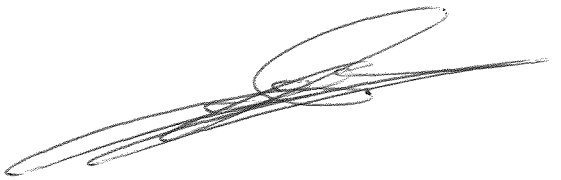
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van XX tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

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