

**Het model (onder)huurcontract opgenomen in
het Besluit van de Vlaamse Regering tot
reglementering van het Sociaal Huurstelsel
ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse
Wooncode**

januari 2010

HOOFDHUURCONTRACT 9 JAAR

Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland, vereniging zonder winstgevend doel
Moeie 16/A
9900 Eeklo
Tel.: 09/376 71 01
Fax. 09/376 71 03
Reknr. 890-1741246-30

De ondergetekende(n) ¹:
Dhr. en/of Mevr. :

.....
wonende te :

.....
hierna genoemd de verhuurder,

en

Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw
Moeie 16/A – 9900 Eeklo
hierna genoemd de hoofdhuurder, ook wel SVK genoemd,

zijn overeengekomen wat volgt :

¹ Schrappen wat niet van toepassing is en verder aanvullen.

VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer², gelegen te bestaande uit³:

.....
.....

Bij het gebruik van één of meerdere ruimten of voorzieningen gelden volgende regels: ⁴

.....
.....

De hoofdhuurder verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke 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 blijven.

Het SVK 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 vrederechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van de plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

DUUR VAN DE HUUR

De huur van de hoofdhuurovereenkomst wordt in beginsel afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op:/...../.....

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van de Woninghuurwet.⁵ Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur⁶.

HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt euro per maand.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de 15^{de} van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer/...../..... van de verhuurder bij de post of de bank.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

³ Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in het huurcontract.

⁴ Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging), doorgang moet worden verleend (erfdienstbaarheden),

⁵ Met de Woninghuurwet wordt de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd door de wetten van 1 maart 1991, 13 april 1997 en 25 april 2007, bedoeld.

⁶ Met het Kaderbesluit Sociale Huur wordt 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, bedoeld.

INDEXATIE

Recht op indexatie

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijsen. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan éénmaal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract. Deze aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald in artikel 1728bis B.W., waarbij:

$$\text{wettelijk eisbare huurprijs} = \frac{\text{contractuele huurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij:

- de contractuele huurprijs de naakte aanvangshuurprijs is;
- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract is;
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract is.

HUURPRIJSHERZIENING

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet akkoord kan een verzoek ingeleid worden door de meest begunstigde partij tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden 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 herzien worden als de normale huurwaarde tengevolge van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder met minstens 10 % gestegen is.

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren (art. 1719 en 1720 B.W.).

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zoals opgenomen in de woninghuurwet. Het gehuurde goed moet tevens beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in Titel III, hoofdstuk 1 van de Vlaamse Wooncode. Teneinde hierover zekerheid te scheppen, zal het SVK binnen de maand volgend op de inwerkingtreding van het huurcontract een verzoek richten aan het College van Burgemeester en Schepenen met het oog op de toekenning van een conformiteitsattest. De kosten die verbonden zijn aan de aanvraag of de hernieuwing ervan, worden ten laste van de verhuurder gelegd.

Zowel de verhuurder als de hoofdhuurder zullen die herstellingen laten uitvoeren die de wet of de gebruiken hen opleggen. De hoofdhuurder is verantwoordelijk om het gehuurde goed te beheren en te onderhouden als een goede huisvader. De hoofdhuurder zal de verhuurder verwittigen van het bestaan van schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder.

De hoofdhuurder mag geen structurele wijzigingen of verbeteringen in het gehuurde goed (laten) aanbrengen, zonder de uitdrukkelijke geschreven toestemming van de verhuurder.

BESTEMMING

In toepassing van artikel 1717 B.W. zoals gewijzigd door artikel 2 van de Nieuwe Huurwet van 13 april 1997, tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, evenals artikel 1, §1*bis* van de woninghuurwet, zoals aangevuld door artikel 4 van de Nieuwe Huurwet, en binnen het kader van artikel 4, §2*bis*, zoals ingevoegd door art. 7 van de Nieuwe Huurwet, geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder, het (naam SVK) om in zijn geheel onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen. Derhalve zal de verhuurder enkel op het kadastraal inkomen dat in aanmerking wordt genomen, belast⁷ worden. Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed toch voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder voor dit gedeelte op de werkelijke huurinkomsten belast zou worden, 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 SVK, en die volgens de toewijsregels van het SVK in aanmerking komen als onderhuurder.

⁷ Bedoeld in het kader van de personenbelasting.

WAARBORG

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de hoofdhuurder uit het huurcontract voortvloeien.

Geen waarborg verschuldigd

Er moet geen huurwaarborg betaald worden door de hoofdhuurder.

BIJKOMENDE KOSTEN EN LASTEN

De grondlasten (onroerende voorheffing) zijn ten laste van de verhuurder. De hoofdhuurder draagt de kosten van water-, gas- en electriciteitsverbruik, alsook de huurkosten voor de tellers.

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

Deze kosten omvatten ⁸:

.....

.....

.....

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren: ⁹

A. Vast bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van euro.

Iedere partij kan evenwel te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

OF

B. Maandelijks provisie

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage vaneuro.

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 hoofdhuurder kan op eenvoudig verzoek inzage krijgen in de stukken die deze uitgaven staven.

VERZEKERING

Gedurende de hele duur van de huur zal de verhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als eigenaar dekt.

⁸ Gelieve aan te vullen voor welke kosten de onderhuurder een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder, en deze volledig op te sommen. Naargelang het geval kan dit zijn: onderhoud en kleine huurdersherstellingen in de individuele en/of gemeenschappelijke delen, onderhoudskosten centrale verwarming, verbruik nutsvoorzieningen, beheerskosten, eventueel verzekering van de huurdersaansprakelijkheid enz.

⁹ Kies hier tussen A of B en schrap de andere mogelijkheid. Gelieve aan te vullen indien nodig.

Gedurende de hele duur van de huur zal de hoofdhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

1. ALGEMENE BEPALING

Elke opzeg moet per aangetekend schrijven gebeuren. De opzegtermijn begint steeds te lopen de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg betekend wordt.

2. BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

De onderhuurovereenkomsten kunnen onder geen beding de duur van deze hoofdhuurovereenkomst overschrijden.

Indien echter tengevolge van een opzeg het SVK geen vervangende woongelegenheden vindt voor de betrokken onderhuurder(s) dan kan de hoofdhuurder uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn per aangetekend schrijven een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging. Partijen komen overeen dat het niet vinden van een aangepaste betaalbare woning voor de zittende onderhuurders in hoofde van het Sociaal verhuurkantoor in aanmerking wordt genomen als een buitengewone omstandigheid eigen aan het Sociaal verhuurkantoor, omdat het sociaal verhuurkantoor precies tot doelstelling heeft om huurders in sociaal moeilijke omstandigheden te huisvesten.¹⁰

Deze bepaling moet samen gelezen worden met het feit dat de verhuurder door te verhuren aan het sociaal verhuurkantoor tenslotte zekerheid van betaling verwerft.

3. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder kan het huurcontract op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Indien de hoofdhuurder het huurcontract evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang het huurcontract een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Indien de verhuurder vervoegd opzegt tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar (voor eigen gebruik, verbouwingswerken of ongemotiveerd¹¹) dan kan de hoofdhuurder tegenopzeggen met 1 maand, zonder vergoeding. De verhuurder blijft gehouden tot hetzij de uitvoering van het motief, hetzij de betaling van de vergoeding.

4. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

Het huurcontract kan door de verhuurder bij aangetekend schrijven opgezegd worden zes maanden voor het verstrijken van de negenjarige termijn of één der volgende driejaarlijkse

¹⁰ In de onderhuurovereenkomst is de mogelijkheid van verlening wegens buitengewone omstandigheden NIET voorzien indien de eigenaar-verhuurder de overeenkomst opzegt. In dit contract wordt de mogelijkheid toch behouden, waardoor het SVK de mogelijkheid krijgt om in te spelen op specifieke situaties.

¹¹ Aanpassen aan de contractueel vastgelegde bepalingen in 4.

periodes. Bij gebrek aan dergelijke opzeg wordt het huurcontract telkens verlengd met driejaarlijkse periodes.

A. Opzeg voor eigen gebruik¹²

Uitsluiting opzeg eigen gebruik

In toepassing van art. 3, §2, laatste lid, zoals gewijzigd door artikel 6, 4° van de nieuwe huurwet, sluiten partijen de mogelijkheid uit van het opzegrecht te allen tijde voor de verhuurder en zijn begunstigden.

B. Opzeg voor verbouwingen¹³

Uitsluiting opzeg voor verbouwingen

In toepassing van artikel 3 § 3 laatste lid, van de Woninghuurwet sluiten partijen voor de duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de verhuurder om het hoofdhuurcontract vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingen.

C. Opzeg ongemotiveerd met vergoeding¹⁴

Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid om de hoofdhuurder ongemotiveerd met vergoeding op te zeggen.

AANPASSINGEN

Elke aanpassing van dit contract wat betreft huurprijs, opzegmogelijkheden en dergelijke, zal gebeuren volgens de voorziene wettelijke regelingen dienaangaande.

AANVULLINGEN

A. De verhuurder verbindt er zich toe om uiterlijk tegen de aanvang van het huurcontract volgende zaken in orde te brengen:

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

B. Andere aanvullingen:

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

¹² Men kan de verhuurder al dan niet laten opzeggen voor eigen gebruik. Afhankelijk van de situatie kiest men 1, 2 of 3. De andere mogelijkheden worden geschrapt.

¹³ Het SVK kan een opzeg voor verbouwingen al dan niet uitsluiten. Afhankelijk van de situatie neemt men formulering 1 of 2. De andere mogelijkheid wordt geschrapt.

¹⁴ Men kan de hoofdhuurder al dan niet ongemotiveerd laten opzeggen met een vergoeding. Afhankelijk van de situatie kiest men 1, 2 of 3. De andere mogelijkheden worden geschrapt.

GEMEENRECHT EN AANVULLENDE BEPALINGEN

De bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht zijn van toepassing op deze huurovereenkomst. Partijen kunnen de type-huurovereenkomst verder aanvullen voorzover zij niet strijdig zijn met deze type-huurovereenkomst of met de dwingende én aanvullende bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek).

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

GESCHILLEN

Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te.....

PUBLICITEIT

A. Op het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de opzegtermijn, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Hij mag in deze periode het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag.

Verhuurder en hoofdhuurder, eventueel in overleg met de onderhuurder, zullen dagen en uren afspreken.

B. Bij verkoop

Als de verhuurder het goed wil verkopen, heeft hij het recht om gedurende 3 maanden het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag. Verhuurder en hoofdhuurder, eventueel in overleg met de onderhuurder, zullen dagen en uren afspreken.

REGISTRATIE

In het kader van de dienstverlening van het SVK aan de verhuurder, zal het SVK instaan voor de registratie van het huurcontract. Dit zal uiterlijk binnen de twee maanden na de ondertekening van het contract gebeuren.

VERPLICHTE BIJLAGE

Bij de huurovereenkomst wordt de verplichte bijlage gevoegd (in toepassing van artikel 11bis Woninghuurwet), in zoveel exemplaren als er partijen zijn, en die beide partijen ondertekenen voor ontvangst.

HANDTEKENINGEN

Opgemaakt op .././..... te Eeklo in evenveel exemplaren plus één, als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.
Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen
DE VERHUURDER(S),

Handtekening
DE HOOFDHUURDER
voor het Sociaal Verhuurkantoor,