

Bijlage II

Typeovereenkomst voor de onderverhuur van sociale huurwoningen
met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK's) (1)

De ondergetekenden :

- a) het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres, gemeente)
- vertegenwoordigd door :
- hierna genoemd " het SVK " enerzijds en
- b) de heer/Mevr.
- en/of Mevr./de heer
- wonende te
- hierna genoemd "de oorspronkelijke onderhuurder" anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

HOEDANIGHEID VAN ONDERHUURDER

Artikel 1. Als onderhuurders van de woning, vermeld in artikel 2, worden beschouwd :

1° de oorspronkelijke onderhuurder;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de onderhuurovereenkomst met de oorspronkelijke onderhuurder. Deze persoon en de oorspronkelijke onderhuurder brengen het SVK binnen de maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Deze persoon treedt toe tot deze onderhuurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat;

3° de partner die feitelijk gaat samenwonen na de aanvang van de onderhuurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon is verplicht ten laatste zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de onderhuurovereenkomst mee te ondertekenen, in een bijvoegsel dat aan deze onderhuurovereenkomst wordt gehecht. Op het ogenblik van ondertekening krijgt deze persoon de hoedanigheid van huurder. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke onderhuurder en het SVK. Het SVK kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, verder het sociaal huurbesluit; (2)

4° alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Deze personen zijn verplicht de onderhuurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat aan deze onderhuurovereenkomst wordt gehecht. Dit geldt ook voor de reeds inwonende minderjarige kinderen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke onderhuurder en het SVK. Het SVK kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het sociaal huurbesluit. (3)

Art. 2. De woning mag slechts duurzaam betrokken worden door de onderhuurder, vermeld in artikel 1, en de inwonende minderjarige kinderen. De bewonerssamenstelling van de woning ziet er bij de aanvang van deze overeenkomst als volgt uit :

..... (naam + voornaam + geboortedatum)

.....

.....

De onderhuurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. Het SVK geeft in huur aan de oorspronkelijke onderhuurder, die aanvaardt, een woning gelegen te voldoende gekend door de oorspronkelijke onderhuurder. De oorspronkelijke onderhuurder 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 onderhuurovereenkomst. Ze zal aan de onderhuurovereenkomst gehecht blijven.

Het SVK stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke onderhuurder 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.

De duur en de opzegmogelijkheden van deze onderhuurovereenkomst hangen mede af van de opzegmogelijkheden en de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst afgesloten tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder. De duur van deze onderhuur kan dus nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De bepalingen van de hoofdhurovereenkomst zijn opgenomen in artikelen 38 tot en met 41 van deze overeenkomst.

DUUR EN PROEFPERIODE (4)

Art. 4. De huur van de onderhuurovereenkomst wordt in beginsel afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op / / van de onderhuurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld.

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1°, 3° en 4°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van ondertekening van deze onderhuurovereenkomst;

Voor de persoon, vermeld in artikel 1, 2°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de kennisgeving van de burgerlijke staat.

Voor de minderjarige kinderen die op hun meerderjarigheid deze onderhuurovereenkomst ondertekenen, geldt de proefperiode niet.

Art. 5. Aan het einde van de proefperiode kan het SVK, ingeval van een ernstige tekortkoming aan de verplichtingen van de onderhuurder, vermeld in deze overeenkomst, de overeenkomst ontbinden mits hij de onderhuurder drie maanden voor het einde van de proefperiode, op de hoogte brengt van zijn beslissing.

HUURPRIJS

Art. 6. De huurprijs bedraagt euro per maand.

De onderhuurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de dag van elke maand op rekeningnummer / / van het SVK.

Als de onderhuurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg, niet betaalt binnen de maand en bij gebrek van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan het SVK op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10 %, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

INDEXATIE (5)

Art. 7. De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan één maal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst. 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 : wettelijk eisbare huurprijs = basishuurprijs × nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer

waarbij :

- de basishuurprijs de huurprijs, vermeld in artikel 7 van deze overeenkomst, is;
- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst is;
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de onderhuurovereenkomst is.

OF

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs kan aangepast worden aan de schommelingen van de levensduurte.

OF

Partijen komen overeen dat gedurende de eerste... jaren geen indexaanpassing van de huurprijs verschuldigd is.

HUURPRIJSHERZIENING

Art. 8. 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 bij de vrederechter ingeleid worden door de meest belanghebbende 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 eigenaar-verhuurder/hoofdhuurder met minstens 10 % gestegen is.

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder binnen de kortst mogelijke termijnen hiervan op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.

VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

Art. 9. Het SVK stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de onderhuurder. Het SVK zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de onderhuurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

Art. 10. Het SVK voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

Art. 11. De onderhuurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te bewonen.

Iedere wijziging van de samenstelling van bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, moet binnen de maand aan het SVK schriftelijk worden meegedeeld.

Voor de partner die feitelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke onderhuurder, is er sprake van duurzaam verblijf, als de partner zes maanden met de oorspronkelijke onderhuurder samenwoont. De oorspronkelijke onderhuurder is verplicht het SVK op de hoogte te brengen van de datum waarop zijn partner feitelijk met hem gaat samenwonen en van het eventuele vertrek.

Art. 12. De onderhuurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 13. De sommen die de onderhuurder heeft betaald zonder deze verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De onderhuurder mag slechts verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De rechtsvordering tot teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend per gewone brief.

Art. 14. De onderhuurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 15. Voor zover hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen, is de onderhuurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren. (6)

Art. 16. Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de onderhuurder, voor zover hij het nog niet heeft gevolgd en niet vrijgesteld is, is de onderhuurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (7)

Art. 17. De onderhuurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

De onderhuurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar-verhuurder valt, onmiddellijk aan het SVK te melden. Als de onderhuurder deze verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de eigenaar-verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de onderhuurovereenkomst is de onderhuurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade ontstaan door overmacht, slijtage en ouderdom.

Art. 18. Als de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de onderhuurder die, zonder vergoeding, gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moet derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Art. 19. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van het SVK. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de onderhuurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het SVK.

Bij het einde van de onderhuurovereenkomst kan het SVK deze veranderingen overnemen zonder vergoeding.

Als de onderhuurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft het SVK het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 20. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van het SVK mag de onderhuurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

Het SVK houdt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de onderhuurder evenals de staat van het goed na te gaan. Het SVK bepaalt samen met de onderhuurder de bezochtdag en –uur en dit binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 21. Het is de onderhuurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder. (8)

Art. 22. De onderhuurder geeft zijn toestemming aan het SVK om het O.C.M.W. te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

WAARBORG

Art. 23. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder uit de onderhuurovereenkomst voortvloeien.

(9) Art. 24. A. Waarborg bij aanvang van de onderhuurovereenkomst geplaatst op een financiële rekening.

De waarborg die gelijk is aan maximaal tweemaal de huurprijs, bedraagt euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

B. Waarborg is een bankwaarborg

De onderhuurder verbindt zich ertoe om de waarborg volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de onderhuurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar. De waarborg bedraagt euro. De waarborg mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen. De onderhuurder bezorgt aan het SVK een attest waarin de bank bevestigt dat de onderhuurder een waarborg heeft gesteld.

C. Waarborg is een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen O.C.M.W. en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het O.C.M.W. een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen. Deze bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

D. De waarborg is vervangen door een schriftelijke garantie van het O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst

Aan de voorwaarde van waarborg is voldaan als een O.C.M.W. zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen. Deze schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

F. Gespreide betaling van de waarborg aan het SVK

Het SVK stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Deze gespreide betaling begint met een éénmalig bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de onderhuurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, voor de eerste keer tegen / / en dan telkenmale tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen / / betaald is. De volledige som bedraagt euro en bedraagt maximaal driemaal de huurprijs.

Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening op naam van de onderhuurder geplaatst. Pas vanaf dat moment brengt de waarborg rente op.

G. Er is geen waarborg verschuldigd.

Art. 25. De waarborg zal bij het einde van de onderhuurovereenkomst aan de onderhuurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, 3°, of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen, worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan het SVK.

KOSTEN EN LASTEN

Art. 26. De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar-verhuurder.

De onderhuurder die van de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, kan een beroep doen op de begeleiding van het SVK voor het aanvragen van deze vermindering.

Art. 27. De kosten en lasten welke ten laste van de onderhuurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het sociaal huurbesluit.

Art. 28. De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren : (10)

A. Vast Bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijks 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

De betaling van de kosten en lasten gebeurt door middel van maandelijks voorafbetalingen. Het bedrag van deze voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de maandelijks voorafbetaling euro.

Het SVK gaat jaarlijks over tot individuele afrekening van de kosten en lasten. Het SVK bezorgt aan de onderhuurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen.

Art. 29. De onderhuurder kan een afspraak maken om op het kantoor van het SVK de gedetailleerde afrekening in te kijken, evenals de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

VERZEKERING

Art. 30. Gedurende de hele duur van de huur zal het SVK een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als hoofdhuurder dekt. (11)

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 31. De onderhuurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd :

1° op initiatief van de onderhuurder;

2° op initiatief van het SVK, door ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode;

3° op initiatief van het SVK, door opzegging van de huurovereenkomst;

4° omdat de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de onderhuurder en het SVK een verzoek tot verbreking van de onderhuurovereenkomst voorleggen aan de vrederechter.

De onderhuurovereenkomst neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop het SVK het overlijden van de langstlevende onderhuurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, en 3°, heeft vernomen.

De onderhuurovereenkomst kan onder geen beding de duur van deze hoofdhurovereenkomst overschrijden.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin het SVK of de onderhuurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

De onderhuurovereenkomst wordt opgezegd of ontbonden ten aanzien van alle onderhuurders.

Art. 32. Gedurende de opzeggingsperiode heeft het SVK het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt één van deze twee dagen en uren. Het SVK heeft ook het recht gedurende de opzeggingsperiode, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats.

Art. 33. Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van het SVK de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Deze plaatsbeschrijving wordt door een van de onderhuurders, of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend.

Als de onderhuurder of zijn vertegenwoordiger op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens acht dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, erkennen alle onderhuurders onvoorwaardelijk de juistheid van deze plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

Art. 34. De onderhuurder kan enkel een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken als de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd, hetzij door het SVK, hetzij door de onderhuurder. In ieder geval dient het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn bij aangetekend schrijven betrekend te zijn aan het SVK. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging.

A. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder

Art. 35. De onderhuurder kan de onderhuurovereenkomst op ieder moment beëindigen als hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. Als er meerdere onderhuurders zijn, geldt de opzegging door een onderhuurder niet ten aanzien van de andere onderhuurders.

B. De ontbinding van de onderhuurovereenkomst door het SVK, in het kader van de proefperiode

Art. 36. Aan het einde van de proefperiode kan het SVK de onderhuurovereenkomst ontbinden als hij de onderhuurder negatief evalueert mits hij de onderhuurder drie maanden voor het einde van de proefperiode op de hoogte brengt van zijn beslissing. Er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van deze onderhuurovereenkomst op grond van die feiten. De feiten die aan de grondslag liggen van de ontbinding, moeten gelijk te stellen zijn met ernstige tekortkomingen van de onderhuurder tegenover zijn verplichtingen.

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de onderhuurder zijn :

meermaals het huurgeld of de huurlasten niet of niet tijdig betalen;

2° zich niet als een goede huisvader gedragen en de leefbaarheid van de woonomgeving in het gedrang brengen, zodanig dat de eigenaar-verhuurder al verscheidene gegronde klachten van omwoners ontving of de politie al verscheidene malen proces-verbaal opstelde;

3° de weigering of het meermaals nalaten om de eigenaar-verhuurder de elementen mee te delen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;

4° het niet betrekken van de sociale huurwoning door de onderhuurder samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;

5° in de sociale huurwoning niet gedomicilieerd zijn of er niet zijn hoofdverblijfplaats hebben.

C. De opzegging van de onderhuurovereenkomst door het SVK

Art. 37. Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen.

1° Als de onderhuurder tijdens de onderhuurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

Als de onderhuurder of de minderjarige kinderen tijdens de onderhuurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten al naar gelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de onderhuurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van het SVK. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan het SVK een recht van voorkoop gegeven.

2° Als de onderhuurder tijdens de onderhuurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar.

Als de onderhuurder of de minderjarige kinderen tijdens de onderhuurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de onderhuurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

3° Als er bij de onderhuurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze onderhuurovereenkomst. Hier bedraagt de opzeggingstermijn van drie maanden.

4° als de onderhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het sociale huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Hier bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

D. De duur en beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst ingeval van beëindiging van de hoofdhurovereenkomst (12)

Art. 38. Als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd door een opzeg, betekent dit automatisch ook het einde van de onderhuurovereenkomst. Het SVK heeft de verplichting om de onderhuurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van de eigenaar-verhuurder, zal het SVK de onderhuurder binnen vijftien dagen volgend op de ontvangst van de opzegbrief hiervan een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem schriftelijk mededelen dat ook de onderhuurovereenkomst een einde neemt.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van het SVK zal hij de onderhuurder opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en hem tevens een afschrift van de opzeg aan de eigenaar-verhuurder bezorgen. Als het een negenjarige hoofdhurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhurovereenkomst vervroegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur aan de onderhuurder verschuldigd.

In geen geval kan de onderhuurovereenkomst langer duren dan de hoofdhurovereenkomst. In bovenstaande gevallen kan de onderhuurder dus geen verlenging wegens buitengewone omstandigheden verkrijgen.

Art. 39. De duur van de onderhuurovereenkomst kan nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De duur van de onderhuurovereenkomst hangt dus samen met de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst afgesloten tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder.

Deze hoofdhurovereenkomst is ingegaan op/...../..... voor een duur van om derhalve door opzeg te kunnen beëindigd worden tegen het verstrijken van de overeengekomen duur op...../...../..... (13)

Wordt de hoofdhurovereenkomst tegen het einde van de hoofdhurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt deze onderhuurovereenkomst verlengd als volgt : (14)

1° Als de hoofdhurovereenkomst voor negen jaar is afgesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaandelijke opzeg van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar.

2° Als de hoofdhurovereenkomst een korte duur heeft (drie jaar of minder), zijn partijen gebonden door de overeengekomen duur en kan deze niet voortijdig opgezegd worden. Een hoofdhurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens éénmaal, schriftelijk, en tegen dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korte duurstelsel, voorzover de gecumuleerde duur te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijke hoofdhurovereenkomst met een korte duur een termijn van drie jaar niet overschrijdt. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen desgevallend verlengde korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, dan wordt het omgezet in een negenjarige hoofdhurovereenkomst te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijk kortlopende hoofdhurovereenkomst. Vanaf dat moment worden de opzegebepalingen van de negenjarige hoofdhurovereenkomst van toepassing.

Art. 40. Bij een negenjarige hoofdhuurovereenkomst kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen :

1° Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik (15)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan te allen tijde opzeggen met zes maanden voor eigen gebruik en zijn familieleden tot in de derde graad (neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen) of deze van zijn echtgen(o)t(e).

OF

B. Uitsluiting opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan niet opzeggen voor eigen gebruik omdat dit zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst.

OF

C. Beperking voor opzeg eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik slechts opzeggen vanaf en/of voor, omdat dit zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst (16)

2. Opzegrecht voor verbouwingswerken (17)

A. Opzeg voor verbouwingswerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar en mits een opzegtermijn van zes maanden als hij verbouwingswerken aan het gehuurde goed wil uitvoeren.

Deze werkzaamheden dienen aan bepaalde voorwaarden (18) te voldoen en het SVK kan bepaalde stukken of documenten opvragen waaruit moet blijken of de voorgenomen werkzaamheden aan de voorwaarden voldoen.

Als het gebouw uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, die aan een zelfde eigenaar-verhuurder toebehoren, en de werkzaamheden aan de woningen die er ongerief van hebben vertegenwoordigen een kostprijs van meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen, dan kan de eigenaar-verhuurder met het oog op het goede verloop van die werken te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. In dat geval kan de hoofdhuurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd.

De eigenaar-verhuurder moet aan het SVK kennis geven van de hem verleende bouwvergunning als dit vereist is, en een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegtermijn door de eigenaar-verhuurder, of in geval van verlenging, als bedoeld in artikel 34, na de teruggave van het goed door het SVK.

Als de eigenaar-verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft het SVK het recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Op verzoek van het SVK is de eigenaar-verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen, waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

OF

B. Uitsluiting opzeg voor verbouwingswerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet sloten de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de eigenaar-verhuurder om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken.

OF

C. Beperking opzeg voor verbouwingswerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet beperken partijen de mogelijkheid van het opzegrecht van de eigenaar-verhuurder voor verbouwingswerken en wel als volgt in de tijd :

.

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding (19)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar en mits een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt tegen het einde van het derde of het zesde jaar.

OF

B. Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet sloten de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de eigenaar-verhuurder om vroegtijdig ongemotiveerd, doch met vergoeding op te zeggen.

OF

C. Beperking ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet beperkten eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzegrecht van de eigenaar-verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, en wel als volgt in de tijd :

.

GESCHILLEN

Art. 41. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te

GEMEEN RECHT

Art. 42. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het sociaal huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

KEUZE VAN WOONST

Art. 43. De onderhuurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook als de onderhuurder het goed verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (20)

Art. 44. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden voor niet-geschreven gehouden.

REGISTRATIE

Art. 45. De registratie van deze overeenkomst dient te gebeuren door het SVK.

Opgemaakt op te 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.

Handtekening

Handtekening(en)

Het SVK

De onderhuurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

M. KEULEN

 Nota's

(1) Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, worden de woorden onderhuurder vervangen door huurder. De artikelen 38 tot en met 41 zijn in dat geval niet van toepassing.

(2) "Artikel 22 bepaalt dat de verhuurder de toewijzing van een woning kan weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder (SHM, SVK, O.C.M.W., Gemeente, VWF) is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming aan zijn huurdersverplichtingen, of na een negatieve evaluatie;

2° die de woning van een verhuurder heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

De verhuurder moet de beslissing tot weigering grondig motiveren. In plaats van de toewijzing te weigeren kan hij de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

(3) Zie voetnoot 2

(4) De proefperiode geldt niet als dit een onderhuurovereenkomst betreft die wordt afgesloten in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie van onderhuurders die op 1 januari 2008 reeds huurder of onderhuurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige onderhuurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze onderhuurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel.

(5) Het SVK heeft de keuze tussen A, B of C. Gelieve aan te vullen indien nodig. De andere mogelijkheden worden geschrapt.

(6) Als aan de taalbereidheidsvoorwaarde reeds voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

(7) Als de inburgeringsbereidheid niet van toepassing is of als aan de inburgeringsbereidheidsvereiste voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

(8) Niet van toepassing als er geen reglement van inwendige orde is opgesteld.

(9) Keuzemogelijkheid tussen A, B, C, D, E, F of G : schrappen wat niet past.

(10) Kies hier tussen A of B en schrap de andere mogelijkheid.

(11) Het SVK kan een alternatief verzekeringssysteem toepassen, bijvoorbeeld een verzekering die de eigenaars- en/of hoofdhuurdersaansprakelijkheid dekt, dit met een afstand van verhaal-clausule ten voordele van de onderhuurder. In deze situatie moet uitdrukkelijk worden vermeld of de verzekering van de eigen goederen van de huurder al dan niet in deze verzekering is opgenomen, dit met vermelding van het verzekerde bedrag.

(12) Schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft

(13) Gegevens van de hoofdhuurovereenkomst invullen.

- (14) Schrappen wat niet past : hoofdhuurovereenkomst van negen jaar of hoofdhuurovereenkomst van korte duur.
- (15) Keuzemogelijkheid tussen A, B en C : schrappen wat niet past, in functie van de hoofdhuurovereenkomst, en in geval van C verder aanvullen
- (16) In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zij uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhuurovereenkomst)
- (17) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwingswerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (18) De eigenaar- eigenaar-verhuurder kan opzeggen, als hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte wederop te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder volgende voorwaarden :
- de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
 - de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
 - de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.
- (19) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, mits betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (20) Schrappen indien niet van toepassing.

Bijlage III

Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder

Artikel 1. § 1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald :

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten verbonden aan :

a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;

b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;

c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;

d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijksse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1;

2° de kosten verbonden aan :

a) de aanleg van groenruimten;

b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;

c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Art. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Art. 3. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats

(als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.