

SOCIAAL VERHUURKANTOOR WAASLAND - ONDERHUURCONTRACT

ABINGDONSTRAAT 99
9100 SINT-NIKLAAS
Tel. 03 778 69 63
e-mail: info@svkwaasland.be

Tussen de ondergetekenden:

Het sociaal verhuurkantoor gelegen te Abingdonstraat 99 9100 Sint-Niklaas vertegenwoordigd door **(Naam HB)**. Hierna het sociaal verhuurkantoor te noemen.

EN

(Naam huurder + RR)

wonende te **(Adres huurder)**

hierna de onderhuurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

Het sociaal verhuurkantoor geeft aan de onderhuurder een woning in onderhuur op het volgende adres:

(Adres woning SVK)

beschrijving van de woning¹:

(Beschrijving woning)

¹ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

Artikel 2. BESTEMMING

De onderhuurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Alle handels-of beroepsactiviteiten zijn verboden. Als de onderhuurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, betaalt hij aan het sociaal verhuurkantoor een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel dat de eigenaar-verhuurder daardoor ondervindt.

Artikel 3. DUUR VAN DE ONDERHUUR

De onderhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van **jaar** en **maanden**, die ingaat op.....

De termijn van de onderhuurovereenkomst kan de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst niet overschrijden.

De hoofdhurovereenkomst is ingegaan op voor een termijn van Ze kan opgezegd worden door de eigenaar-verhuurder zes maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt. Ze kan opgezegd worden door het sociaal verhuurkantoor drie maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt.

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

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

1. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor persoonlijk gebruik

A. Opzegging voor persoonlijk gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhurovereenkomst beëindigen om de woning zelf te betrekken, op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Als de eigenaar-verhuurder de huurovereenkomst opzegt om een familielid in de woning te laten wonen, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar van de hoofdhurovereenkomst.

B. Beperking van opzegging voor persoonlijk gebruik

(In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk (zie hoofdhurovereenkomst).)

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst alleen voor persoonlijk gebruik opzeggen vanaf..... en/of voor....., omdat het zo

overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst.

C. Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

2. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken

A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhuurovereenkomst beëindigen als hij grondige renovatiewerken aan de woning wil uitvoeren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de hoofdhuurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder en het sociaal verhuurkantoor hebben de mogelijkheid van het opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken beperkt in de tijd:

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

C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst niet opzeggen voor grondige renovatiewerken omdat het zo is overeengekomen in de hoofdhuurovereenkomst.

3. Opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden

A. Opzegging zonder reden

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst zonder reden beëindigen bij het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

B. Beperking van de opzegging zonder reden

In de hoofdhuurovereenkomst is de opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden als volgt beperkt in de tijd:

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

C. Uitsluiting van de opzegging zonder reden

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst niet opzeggen zonder reden omdat het zo is overeengekomen in de hoofdhurovereenkomst.

Artikel 4. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt €.....per maand.

A. De huurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering gebeurt volgens de volgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs, hierboven vermeld.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst of van de maand voor de huurprijs herziening in werking is getreden.

De indexering is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

Artikel 5. KOSTEN EN LASTEN

(schrappen wat niet van toepassing is)

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van..... Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten. Het bedrag van die voorschotten wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt het maandelijkse voorschot.....

Het sociaal verhuurkantoor bezorgt de afrekening jaarlijks aan de onderhuurder.

Artikel 6. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

De onderhuurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de **10^e** dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op de rekening van het sociaal verhuurkantoor: **BE86 0910 1250 5450 (GKCCBEBB)**

Als de onderhuurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin het bedrag verschuldigd is, kan het sociaal verhuurkantoor op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

Artikel 7. WAARBORG

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

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

B. De waarborg die euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de onderhuurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt euro.

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

E. Bij wijze van waarborg geldt een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

Artikel 8. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de onderhuurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de onderhuurder en het sociaal verhuurkantoor.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt het sociaal verhuurkantoor dat de aangepaste toelichting ter beschikking wordt gesteld van de onderhuurder.

Artikel 9. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

Opgemaakt op, in, in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Yannick Claes Johan Van Havermaet

(naam huurder)

Coördinator SVK Voorzitter SVK

Het sociaal verhuurkantoor

De onderhuurder(s),