

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage II bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage II. Typeovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK's)

(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.)

TER INFORMATIE: KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING
--

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder titel VII van de Vlaamse Wooncode) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Deze voorwaarden betreffen onder meer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden, de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze onderhuurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Als bijlage wordt een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering toegevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in zijn uitvoeringsbesluiten, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de onderhuurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE ONDERHUURDER EN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Artikel 1. De ondergetekenden:

(schrappen wat niet past)

a) het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres, gemeente).....

vertegenwoordigd door: ... ;

hierna het SVK, enerzijds, en

de heer/mevrouw ...
de heer/ mevrouw ...
de heer/mevrouw...
de heer/mevrouw...
...

met als adres ;

hierna de onderhuurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt:

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de onderhuurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de onderhuurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen die later tot de onderhuurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze onderhuurovereenkomst en ondertekenen deze onderhuurovereenkomst en worden ook onder 'de onderhuurder' begrepen.)

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. Het SVK geeft in huur aan de onderhuurder een woning gelegen te

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en 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 (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de onderhuurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de onderhuurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de onderhuurovereenkomst.

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

De onderhuurder mag de woning noch geheel, noch gedeeltelijk gebruiken voor het uitoefenen van zijn beroepsactiviteit als bedoeld in artikel 7, §1, 2°, a) van het Wetboek van de Inkomstenbelasting van 10 april 1992.

DUUR VAN DE ONDERHUUR EN PROEFPERIODE

Art. 4. De onderhuurovereenkomst wordt in beginsel gesloten voor een termijn van negen jaar en neemt een aanvang op/...../..... . Aan de onderhuurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. Die proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de onderhuurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze onderhuurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die deze onderhuurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

De onderhuurovereenkomst kan onder geen beding de duur van de hoofduurovereenkomst overschrijden.

(Als deze onderhuurovereenkomst een onderhuurovereenkomst is die gesloten wordt in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, van onderhuurders die op 1 januari 2008 reeds huurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt, geldt de proefperiode niet. 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. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS EN INDEXATIE

Art. 5. 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.

Art. 6. *(schrappen wat niet past)*

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan eenmaal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst, volgens de formule:

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

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

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

OF

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan 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. 7. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat 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 die voorafgaat aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden op grond van 'nieuwe omstandigheden' als aangetoond wordt dat de normale huurwaarde daardoor met minstens 20% gestegen of gedaald is. De huurprijs kan eveneens verhoogd worden als de normale huurwaarde ten gevolge van werken uitgevoerd op kosten van de eigenaar-verhuurder/hoofdhuurder, met minstens 10% gestegen is.

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

Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder daarvan zo snel mogelijk op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.

KOSTEN EN LASTEN

Art. 8. De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar-verhuurder.

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

Art. 9. De kosten en lasten die voor rekening van de onderhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en worden bepaald

overeenkomstig de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 10. De aanrekening van de kosten en lasten verloopt met vaste maandelijkse betalingen of met maandelijkse voorafbetalingen. De verhuurder kan ook kiezen voor een combinatie van beide systemen.

De kosten en de lasten waarvoor de aanrekening met een vast bedrag werd bepaald, zijn betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van ... euro. 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.

De kosten en lasten waarvoor de aanrekening zonder vast bedrag werd bepaald, zijn betaalbaar met maandelijkse voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse 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 totaalsom van de kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen.

Art. 11. De onderhuurder heeft het recht 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.

WAARBORG

Art. 12. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 13. De waarborg zal op het einde van de onderhuurovereenkomst aan de onderhuurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 14. Als de onderhuurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan het SVK op de achterstallige som, een verhoging van 10%

toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 15. Als de onderhuurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dit verzoek aan het SVK worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan maar geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

Art. 16. 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.

Het SVK voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van haar vallen.

VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

Art. 17. De onderhuurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan het SVK schriftelijk worden meegedeeld. De onderhuurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon toetreden is tot deze onderhuurovereenkomst.

Art. 18. De onderhuurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de onderhuurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 19. 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. 20. *(als de taalbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)* De onderhuurder is verplicht de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 21. *(als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt)* De onderhuurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 22. *(alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode)* De onderhuurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 23. *(alleen van toepassing als de woning aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap)* De onderhuurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is) De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 24. De onderhuurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem 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 die 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 die ontstaan is door overmacht, slijtage of ouderdom.

Art. 25. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen moeten gebeuren, die niet tot na de beëindiging van de onderhuurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de onderhuurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt, en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning 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. 26. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als het SVK daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de onderhuurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het SVK.

Op het einde van de onderhuurovereenkomst kan het SVK die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij dit anders is overeengekomen.

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. 27. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming 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 behoudt 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 bezoekdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 28. Het is de onderhuurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Art. 29. De onderhuurder geeft zijn toestemming aan het SVK om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

VERZEKERING

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

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

(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.)

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 opzegging van de onderhuurovereenkomst;
3° bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst
4° van rechtswege ontbinding van de onderhuurovereenkomst

A. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder

Art. 32. De onderhuurder kan de onderhuurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de onderhuurder als er nog onderhuurders in de woning blijven wonen die daartoe ook het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de onderhuurder met een aangetekende brief de onderhuur heeft opgezegd.

Als een onderhuurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de onderhuurovereenkomst op te zeggen, wordt de onderhuurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de onderhuurovereenkomst geschraapt. Voor de gehuwde onderhuurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende onderhuurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

B. De opzeg van de onderhuurovereenkomst door het SVK

Art. 33. Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De opzeg van de onderhuurovereenkomst door het SVK geldt voor alle onderhuurders.

C. De duur en beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst in geval van beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (*schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft*)

Art. 34. Als de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd door een opzeg, betekent dat automatisch ook het einde van de onderhuurovereenkomst. Het SVK is verplicht om de onderhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt op initiatief van de eigenaar-

verhuurder, zal het SVK de onderhuurder binnen vijftien dagen na de ontvangst van de opzegbrief een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem schriftelijk meedelen dat ook de onderhuurovereenkomst een einde neemt.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van het SVK zal het SVK de onderhuur opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden en aan de onderhuurder tevens een afschrift van de opzegbrief 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 verschuldigd aan de onderhuurder.

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

Art. 35. 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 die gesloten is tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder.

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

Als de hoofdhurovereenkomst tegen het einde van de hoofdhurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze onderhuurovereenkomst verlengd als volgt:

(schrappen wat niet past)

1° als de hoofdhurovereenkomst voor negen jaar is gesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaande opzegging 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 de hoofdhurovereenkomst niet voortijdig opgezegd worden. Een hoofdhurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens eenmaal, schriftelijk, en onder dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korte duurstelsel, voor zover 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, eventueel verlengde, korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, wordt ze 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. 36. Bij een negenjarige hoofdhurovereenkomst kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhurovereenkomst vroegtijdig beëindigen:

1° Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik

(schrappen wat niet past)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden voor eigen gebruik of voor gebruik door zijn familieleden tot in de derde graad, (neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen) of voor gebruik door familieleden tot in de derde graad van zijn echtgen(o)t(e).

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor eigen gebruik

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

OF

C. Beperking van opzeg voor eigen gebruik

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

(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))

2. Opzegrecht voor verbouwwerken

(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 verbouwwerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Opzeg voor verbouwwerken

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

Die werkzaamheden moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen en het SVK kan bepaalde stukken of documenten opvragen waaruit blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden aan de voorwaarden voldoen.

(De eigenaar-verhuurder kan opzeggen, als hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte weder op 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.)*

Als het gebouw uit verschillende verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde eigenaar-verhuurder toebehoren, en als de kostprijs van de werkzaamheden aan die woningen meer dan twee jaar huur bedraagt voor al die woningen samen, kan de eigenaar-verhuurder, met het oog op het goede verloop van die werken, op elk moment verschillende 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 kennisgeven van de aan hem verleende bouwvergunning als dat vereist is, en een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden, samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst voorleggen.

De werken moeten worden aangevat door de eigenaar/verhuurder binnen zes maanden en ze moeten worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegtermijn, of, in geval van verlenging als vermeld in artikel 33, na de teruggave van het goed door het SVK.

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

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

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor verbouwwerken

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

OF

C. Beperking van opzeg voor verbouwwerken

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

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

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding

(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, na 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.)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

OF

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

OF

C. Beperking van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, §4, laatste lid, van de Woninghuurwet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder, tegen betaling van een schadevergoeding, als volgt beperkt in de tijd :

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

D. Van rechtswege ontbinding van de onderhuurovereenkomst

Art. 37. De onderhuurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste onderhuurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen overlijdt of de onderhuurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de onderhuurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kan de onderhuurder in geval van een beëindiging van de onderhuurovereenkomst door het SVK, zich wenden tot de vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot ontbinding.

Art. 38. De onderhuurder kan alleen om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken als de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd, hetzij door het SVK, hetzij door de onderhuurder. In ieder geval moet het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het

verstrijken van de opzegtermijn met een aangetekende brief betekend zijn aan het SVK. Bij niet-akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van die verlenging.

Art. 39. Gedurende de opzegtermijn, evenals in de periode dat het gehuurde goed te koop wordt gesteld, heeft het SVK het recht de woning over een periode van drie maanden gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders of kandidaat-kopers te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. Als de eigenaar-verhuurder de woning te koop of te huur stelt, zal de onderhuurder moeten aanvaarden dat een affichering wordt aangebracht aan de voorgevel op een goed zichtbare plaats.

Art. 40. Bij de beëindiging van deze onderhuurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van het SVK de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de onderhuurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen het SVK en de onderhuurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving en dit binnen een termijn van een maand na beëindiging van de onderhuurovereenkomst.

Als de onderhuurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle onderhuurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

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

KEUZE VAN WOONST

Art. 42. De onderhuurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de onderhuurder de woning verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 43. *(schrappen als dit niet van toepassing is)* Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten, worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 44. Het SVK registreert deze overeenkomst.

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),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van XXX tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE