

**OVEREENKOMST TOT HET SLUITEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN VOOR NOG NIET-GEREALISEERDE WONINGEN IN HET KADER VAN DE OPROEP VOOR “ONTWERP, BOUW, FINANCIERING EN ONDERHOUD VAN SOCIALE EN GECONVENTIONEERDE HUURWONINGEN OP EIGEN GRONDEN (SEMI-OPEN SYSTEEM)”**

**TUSSEN**

De ondergetekende(n):

*(indien natuurlijke perso(o)n(en) -Schrappen wat niet past)*

Dhr.: \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ met  
rijksregisternummer \_\_\_\_\_  
en/of Mevr. \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te  
\_\_\_\_\_ met \_\_\_\_\_ rijksregisternummer

\_\_\_\_\_ te:  
(samen)wonende \_\_\_\_\_

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

*(indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)*

Naam rechtspersoon: \_\_\_\_\_  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:  
\_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te:

\_\_\_\_\_ hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_, hebbende de  
functie van: \_\_\_\_\_

Hierna genoemd: **“Private initiatiefnemer”**

**EN**

De woonmaatschappij : \_\_\_\_\_  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:  
\_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te:

\_\_\_\_\_ hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_, hebbende de  
functie van: \_\_\_\_\_

Hierna genoemd: **“Woonmaatschappij”**

Gezamenlijk genoemd: **“Partijen”**

## PREAMBULE

Deze overeenkomst is afgesloten in het kader van de oproep voor “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden (semi-open systeem)”, die in de markt werd geplaatst met toepassing van de Belgische wetgeving inzake overheidsopdrachten. Hoewel er geen definitieve uitspraak kan worden gedaan over de aard van de overeenkomst, worden overheidsopdrachten in beginsel beheerst door de bepalingen van de AUR, het Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten. Zoals toegelicht in de selectie- en gunningsleidraad van de voormelde oproep, betreft de oproep een *sui generis* procedure, waardoor afwijkingen op de AUR – voor zover de AUR al van toepassing zou zijn – in elk geval noodzakelijk zijn.

De regelgeving inzake overheidsopdrachten vereist dat de afwijkingen op de regelgeving verder worden geduid en worden gemotiveerd. In deze overeenkomst worden, voor zover als nodig, de afwijkingen op de AUR toegelicht en gemotiveerd.

Deze overeenkomst wordt gesloten tussen een Private initiatiefnemer en een Woonmaatschappij voor het sluiten van een huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst voor sociale en/of geconventioneerde (schrappen wat niet past) huurwoningen die deel uitmaken van een project dat wordt geïnitieerd en gerealiseerd door de Private initiatiefnemer. Deze overeenkomst vormt dan ook een kader van afspraken die worden gemaakt tussen de Woonmaatschappij en de Private initiatiefnemers, opdat die huurovereenkomsten kunnen worden afgesloten tussen partijen, waarin de allesomvattende afspraken tussen partijen zullen worden geregeld.

De Private initiatiefnemer wil beschouwd worden als een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 om te kunnen genieten van de subsidie die krachtens die bepaling wordt voorzien én verbindt zich ertoe de voorwaarden, vermeld in Boek 5, Deel 2, Titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 na te leven.

Gelet op dat specifieke kader is het ook verantwoord om beroep te doen op de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 9, §4, derde lid AUR. Het eigenlijke voorwerp van deze overeenkomst betreft niet de aanneming van werken en de Woonmaatschappij heeft niet de intentie, noch de ambitie om de realisatie van de nog op te richten wooneenheden zoals aangeboden in het voorstel op te volgen en te controleren zoals een bouwheer. Evenmin zullen bijzondere eisen worden opgelegd of beoogt de Woonmaatschappij op enige wijze invloed uit te oefenen op de werken.

Partijen erkennen dat de Private initiatiefnemer geheel op eigen kosten en risico het nodige dient te doen om de woningen beschikbaar te maken voor verhuring en dit tegen de aangeboden prijs zoals vastgesteld in zijn offerte die hij heeft ingediend in het kader van de hierboven vermelde oproep.

De integrale toepassing van de AUR op deze overeenkomst zou zich niet verdragen met het voorwerp van de vermelde oproep.

Deze overeenkomst heeft enkel tot doel om garanties te bieden aan partijen dat er in de toekomst – onder de voorwaarden bepaald in deze overeenkomst – huurovereenkomsten kunnen worden afgesloten.

#### Lijst afwijkingen AUR

- Art. 9 “Afwijkingen en onbillijke bedingen”, §1 en §4, eerste en tweede lid;
- Art. 10 “Gebruik elektronische middelen”;
- Art. 11 “Leidend ambtenaar”;
- Art. 12 “Onderaannemers”;
- Art. 12/2 “Onderaannemers”;
- Art. 12/3 “Onderaannemers”;
- Art. 12/4 “Onderaannemers”;
- Art. 13 “Onderaannemers”;
- Art. 14 “Onderaannemers”;
- Art. 15 “Onderaannemers”;
- Art. 16 “Arbeidskrachten”;
- Art. 17 “Afzonderlijke opdrachten”;
- Art. 18 “Vertrouwelijkheid”;
- Art. 19 “Gebruik van resultaten”;
- Art. 20 “Methodes en knowhow”;
- Art. 21 “Registraties”;
- Art. 22 “Sublicentie”;
- Art. 23 “Wederzijdse bijstand en waarborg”;
- Art. 24 “Verzekeringen”;
- Art. 25 “Borgtocht – Draagwijdte en bedrag”;
- Art. 26 “Borgtocht – Aard van de borgtocht”;
- Art. 27 “Borgtocht – Borgstelling en bewijs van borgstelling”;
- Art. 28 “Borgtocht – Aanpassing van de borgtocht”;
- Art. 29 “Borgtocht – Verzuim van borgstelling”;
- Art. 30 “Borgtocht – Rechten van de aanbesteder op de borgtocht”;
- Art. 31 “Borgtocht – Door derden gestelde borgtocht”;
- Art. 32 “Borgtocht – Overdracht van de borgtocht”;
- Art. 33 “Borgtocht – Vrijgave van de borgtocht”;
- Art. 34 “Conforme uitvoering”;
- Art. 35 “Plannen, documenten en voorwerpen opgemaakt door de aanbestedende overheid”;
- Art. 36 “Detail- en werktekeningen opgemaakt door de opdrachtnemer”;
- Art. 38/7 “Prijsherziening”;
- Art. 38/9 “Onvoorzienbare omstandigheden in hoofde van de opdrachtnemer”;

- Art. 38/10 “Onvoorzienbare omstandigheden in hoofde van de opdrachtnemer”;
- Art. 39 “Draagwijdte van de controle en het toezicht”;
- Art. 41 “Soorten keuringen”;
- Art. 42 “Voorafgaande keuring”;
- Art. 43 “A posteriori uitgevoerde keuring”;
- Art. 44 “In gebreke blijven en sancties”;
- Art. 45 “Straffen”;
- Art. 46 “Vertragingsboetes”;
- Art. 47 “Ambtshalve maatregelen”;
- Art. 48 “Overige sancties”;
- Art. 49 “Overige sancties”;
- Art. 50 “Teruggave vertragingsboetes en straffen”;
- Art. 51 “Teruggave vertragingsboetes en straffen”;
- Art. 61 “Verbreking”;
- Art. 62 “Verbreking”;
- Art. 63 “Verbreking”;
- Art. 64 “Opleveringen en waarborgen”;
- Art. 65 “Opleveringen en waarborgen”;
- Art. 66 “Algemene betalingsvoorwaarden”;
- Art. 70 “Onderbreking of vertraging van de uitvoering door de opdrachtnemer”;
- Art. 71 “Korting wegens minderwaarde”;
- Art. 72 “Compensatie”;
- Art. 73 “Rechtsvorderingen”;
- Art. 74 “Toelatingen”;
- Art. 75 “Leiding en controle”;
- Art. 76 “Uitvoeringstermijn”;
- Art. 77 “Ter beschikking stellen van gronden en lokalen”;
- Art. 78 “Voorwaarden betreffende het personeel”;
- Art. 78/1 “Voorwaarden betreffende het personeel”;
- Art. 79 “Organisatie van de bouwplaats”;
- Art. 80 “Wijzigingen aan de opdracht”;
- Art. 81 “Spel van de vermoedelijke hoeveelheden”;
- Art. 82 “Controlemiddelen”;
- Art. 83 “Dagboek van de werken”;
- Art. 84 “Aansprakelijkheid van de aannemer”;
- Art. 85 “Vermoeden van bedrog of slecht werk”;
- Art. 86 “Vertragingsboetes”;
- Art. 87 “Ambtshalve maatregelen”;
- Art. 88 “Inhoudingen voor niet betaalde lonen, sociale lasten en belastingen die zijn verschuldigd”;
- Art. 90 “Vondsten tijdens de werken”;
- Art. 91 “Oplevering en waarborg”;
- Art. 92 “Oplevering en waarborg”;

- Art. 93 “Vrijgave van de borgtocht”;
- Art. 94 “Opdrachtprijs bij vertraging van de uitvoering”;
- Art. 95 “Betalingen”;

<b>Hoofdstuk I.</b>	<b>Algemene bepalingen.....</b>	<b>7</b>
Artikel 1.	Definities .....	7
Artikel 2.	Voorwerp .....	8
Artikel 3.	Duur van de overeenkomst .....	9
Artikel 4.	Opzeg [OPTIONEEL] .....	9
Artikel 5.	Ontbindende voorwaarden .....	9
Artikel 6.	Overmacht .....	10
Artikel 7.	Terbeschikkingstelling van het goed .....	11
Artikel 8.	Borgtocht .....	12
Artikel 9.	Algemene voorwaarden .....	12
Artikel 10.	Overdracht .....	13
<b>Hoofdstuk II.</b>	<b>Modaliteiten van de te sluiten huurovereenkomst(en) .....</b>	<b>14</b>
Artikel 11.	De huurprijs .....	14
Artikel 12.	Duurtijd van de huurovereenkomsten, gesloten conform de typehuurovereenkomsten .....	14
Artikel 13.	Opzegmogelijkheden bepaald in de huurovereenkomst, gesloten conform de typehuurovereenkomst .....	14
Artikel 14.	Huurlasten.....	15
Artikel 15.	Voorkooprecht [OPTIONEEL].....	15
Artikel 16.	Aankoopoptie [OPTIONEEL] .....	15
Artikel 17.	Aankoop grond [OPTIONEEL] .....	16
Artikel 18.	Verkoopoptie [OPTIONEEL].....	18
<b>Hoofdstuk III.</b>	<b>Slotbepalingen.....</b>	<b>19</b>
Artikel 19.	Kosten .....	19
Artikel 20.	Wijzigingen aan deze overeenkomst .....	19
Artikel 21.	Nietigheid .....	19
Artikel 22.	Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken.....	19
<b>Hoofdstuk IV.</b>	<b>Handtekeningenpagina .....</b>	<b>20</b>
Artikel 23.	Handtekeningenpagina .....	20
<b>Bijlage 1:</b>	<b>Omschrijving van de sociale huurwoningen .....</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 2:</b>	<b>Omschrijving van de geconventioneerde huurwoningen .....</b>	<b>22</b>

## Hoofdstuk I.

### Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- 1° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° conformiteit: een huurwoning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1 derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vertoont;
- 4° geboden huurprijs: de huurprijs die per huurwoning werd geboden door de private initiatiefnemer in zijn laatste offerte in het kader van de oproep;
- 5° geconventioneerde huurwoning: een woning als vermeld in artikel 1.3, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 6° gunningsleidraad: de gunningsleidraad die werd medegedeeld aan de private initiatiefnemer door Wonen in Vlaanderen in het kader van de tweede fase van de oproep;
- 7° huurovereenkomst: de overeenkomst die tussen partijen zal worden afgesloten voor het inhuren van de huurwoningen;
- 8° huurwoning: de huurwoning die wordt aangeboden door de private initiatiefnemer en die naargelang het geval een geconventioneerde huurwoning is, dan wel een sociale huurwoning, die kadert binnen het project en ligt binnen het werkingsgebied van de Woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 9° oproep: de opdracht die door het Agentschap Wonen in Vlaanderen in de markt werd geplaatst met als voorwerp “ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden”;
- 10° overmacht: de omstandigheid dat de private initiatiefnemer onvermijdelijk niet of slechts met substantieel hogere kosten aan zijn verplichtingen uit deze overeenkomst kan voldoen en

deze omstandigheid niet voorzienbaar was en niet is veroorzaakt door de partij die zich erop beroept. Mogelijke gevallen zijn:

- a) oorlog, burgeroorlog, gewapend conflict, vijandige daden in België of waarin België betrokken is;
- b) rebellie, aanslagen, terrorisme, revolutie of opstand in België;
- c) nucleaire explosies, ioniserende straling of radioactieve chemische of biologische verontreiniging in of nabij de site van het project;
- d) een neerstortend vliegtuig of een drukgolf als gevolg van een supersonisch vliegend vliegtuig;
- e) natuurrampen zoals een orkaan, aardbeving, vloedgolf, vulkaanuitbarsting, aardverschuiving of meteorietinslag voor zover deze door de bevoegde instanties als natuurramp worden erkend;
- f) detonatie van explosief materiaal;
- g) brand of explosies

Zijn geen gevallen van overmacht:

- a) stijgende kosten omwille van een oorlogssituatie in het buitenland, een pandemie en/of andere oorzaken;
  - b) het niet-verkrijgen van de nodige vergunningen;
- 11° project: het project dat wordt gerealiseerd door de Private initiatiefnemer;
  - 12° regelgeving inzake overheidsopdrachten: de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, en haar uitvoeringsbesluiten;
  - 13° selectieleidraad: de selectieleidraad die werd gepubliceerd in het kader van de oproep;
  - 14° sociale huurwoning: een woning, vermeld in artikel 1.3, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
  - 15° typehuurovereenkomst: de typehuurovereenkomsten, vermeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
  - 16° Vlaamse Codex Wonen van 2021: Vlaamse Codex Wonen van 2021;
  - 17° Vlaams Woninghuurdecreet: Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan;

## **Artikel 2. Voorwerp**

- §1. Deze overeenkomst vormt het kader waarbinnen de huurovereenkomsten voor de geconventioneerde huurwoningen en de sociale huurwoningen zullen worden afgesloten binnen het project dat door de private initiatiefnemer werd aangeboden in de oproep.



- §2. Het project wordt nader omschreven in **bijlage 1** voor wat betreft de sociale huurwoningen en **bijlage 2** voor wat betreft de geconventioneerde huurwoningen.
- §3. De huurovereenkomsten zullen worden opgesteld aan de hand van de typehuurovereenkomsten.
- §4. Partijen komen overeen dat er slechts een huurovereenkomst, conform de typehuurovereenkomst, per huurwoning zal worden gesloten als de huurwoning gerealiseerd, dit betekent minstens voorlopig opgeleverd, is en voldoet aan de minimale vereisten inzake woningkwaliteit zoals omschreven in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De woonmaatschappij heeft geen invloed op de voorlopige noch de definitieve oplevering.
- §5. Als de gemeente waar de huurwoning ligt, met toepassing van artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bij verordening het conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verplicht heeft gesteld of stelt tijdens de duurtijd van deze overeenkomst, komen partijen, in afwijking van §4, overeen dat de huurovereenkomst, conform de typehuurovereenkomst pas kan worden gesloten als het conformiteitsattest werd bekomen.

### **Artikel 3. Duur van de overeenkomst**

- §1. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een onbepaalde/bepaalde duur van \_\_\_\_\_ maanden/jaren (schrappen wat niet past) en treedt in werking op de datum van ondertekening van deze overeenkomst.
- §2. Deze overeenkomst treedt buiten werking door het ondertekenen van de huurovereenkomsten door partijen, dan wel middels één van de gevallen van beëindiging of ontbinding van de overeenkomst.

### **Artikel 4. Opzeg [OPTIONEEL]**

- §1. Deze overeenkomst kan door de private initiatiefnemer worden opgezegd mits inachtneming van een opzegtermijn ten belope van zes (6) maanden.
- §2. In het geval van opzeg door de private initiatiefnemer is er een vergoeding verschuldigd ten belope van één (1) maand geboden huurprijs per huurwoning die deel uitmaakt van het project.

### **Artikel 5. Ontbindende voorwaarden**

- §1. De overeenkomst wordt van rechtswege ontbonden in de volgende gevallen ten laste van de partij in kwestie:
  - 1° ingeval één der partijen zich bevindt in één van de opgesomde gevallen van boek XX van het Wetboek van Economisch Recht;

- 2° ingeval de private initiatiefnemer geen bouwvergunning heeft bekomen voor de realisatie van het project bij de derde verjaardag van deze overeenkomst;
- §2. De overeenkomst kan worden ontbonden op verzoek van de private initiatiefnemer zonder dat er een vergoeding verschuldigd is aan de woonmaatschappij in het geval de subsidieaanvraag van de private initiatiefnemer die hij heeft ingesteld conform de modaliteiten voorzien in Boek 5, Deel 2, Titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 binnen de termijn vermeld in artikel 7, §1 wordt geweigerd.
- §3. De overeenkomst kan worden ontbonden ten laste van de private initiatiefnemer indien de termijn vermeld in artikel 7, §1 met meer dan zes (6) maanden wordt overschreden zonder dat de huurwoning kan worden ingehuurd door de woonmaatschappij.
- §4. De overeenkomst kan worden ontbonden ten laste van de private initiatiefnemer indien uit een verslag van een of meerdere experts aangesteld conform artikel 7, §4 of §5 blijkt dat de huurwaarde van de huurwoning meer dan tien (10) procent lager ligt dan de geboden huurprijs.
- §5. De overeenkomst kan worden ontbonden ten laste van de woonmaatschappij indien deze na het verstrijken van de termijnen vermeld in artikel 7, §1 niet zonder gegronde reden overgaat tot het sluiten van de huurovereenkomsten conform de bepalingen vermeld in deze overeenkomst binnen een termijn van zes (6) maanden na de eerste aanbieding van de private initiatiefnemer.
- §6. In het geval de overeenkomst wordt ontbonden ten laste van één der partijen, dan is de ene partij aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd ten belope van twee (2) maanden geboden huurprijs per huurwoning dat deel uitmaakt van het project.

## **Artikel 6. Overmacht**

- §1. De overeenkomst kan beëindigd worden indien er sprake is van overmacht. Indien er zich een dergelijk geval voordoet, dan zal de private initiatiefnemer de woonmaatschappij hiervan onverwijld schriftelijk inlichten en dit uiterlijk binnen de vijf (5) dagen na het zich voordoen van het geval van overmacht. Bij die inlichting worden volgende elementen in kaart gebracht:
- 1° de invloed van de overmacht op de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst;
- 2° de voorgestelde maatregelen ter oplossing van de gevolgen voortvloeiend uit het geval van overmacht;
- §2. Indien het geval van overmacht met zich meebrengt dat een partij zijn verplichtingen onder de overeenkomst in belangrijke mate niet kan nakomen, en partijen geen zodanige wijzigingen aan de overeenkomst

kunnen overeenkomen dat de voortzetting van de overeenkomst is gewaarborgd, dan is elke partij gerechtigd de overeenkomst schriftelijk te beëindigen, zonder inachtneming van enige opzegtermijn en zonder dat er enige vergoeding verschuldigd is.

Er wordt op weerlegbare wijze vermoed dat een partij zijn verplichtingen in belangrijke mate niet kan nakomen gelet op de overmacht indien het geval van overmacht langer dan zes (6) maanden duurt.

## **Artikel 7. Terbeschikkingstelling van het goed**

- §1. De private initiatiefnemer stelt de huurwoningen ter beschikking van de woonmaatschappij uiterlijk op \_\_\_\_\_ met het oog op de inhuurname door de woonmaatschappij op \_\_\_\_\_.

Indien de termijn van terbeschikkingstelling vermeld in het eerste lid wordt overschreden, dan is de private initiatiefnemer zonder enige ingebrekestelling een verdragingsvergoeding verschuldigd. Deze verdragingsvergoeding wordt berekend aan de hand van de geboden huurprijs. Deze wordt *pro rata* in rekening gebracht per dag dat de private initiatiefnemer de huurwoning niet ter beschikking stelt aan de woonmaatschappij. De verdragingsvergoeding wordt begrensd op het bedrag dat gelijk staat aan zes (6) maanden geboden huurprijs.

- §2. Op het ogenblik van de terbeschikkingstelling zal de huurwoning moeten voldoen aan de vereisten inzake conformiteit. De conformiteit kan worden aangetoond middels een conformiteitsattest in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wanneer er op het ogenblik van terbeschikkingstelling blijkt dat er niet voldaan wordt aan de vereisten inzake conformiteit, dan is de private initiatiefnemer in gebreke en geldt de bepaling zoals vervat in §1, tweede lid. De woonmaatschappij beschikt in dat geval over een gegronde reden om niet over te gaan tot het sluiten van een huurovereenkomst.

- §3. Op het ogenblik van de terbeschikkingstelling zal de huurwoning moeten voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de offerte en in de gunningsleidraad. Indien de woonmaatschappij van oordeel is dat de huurwoning niet overeenstemt met de kwaliteiten en eigenschappen zoals omschreven in de offerte, dan zal de woonmaatschappij dit uiterlijk twee (2) weken na de datum waarop de huurwoning ter beschikking gesteld werd aan de woonmaatschappij per beveiligde zending melden aan de private initiatiefnemer en zal de woonmaatschappij daarbij een aangepaste huurprijs voorstellen. De woonmaatschappij beschikt in dat geval over

een gegronde reden om niet over te gaan tot het sluiten van een huurovereenkomst.

- §4. Indien er omtrent de aangepaste huurprijs geen akkoord kan worden gevonden binnen een termijn van één (1) maand na de datum van de beveiligde zending, dan stellen partijen in gezamenlijk overleg een expert aan die daaromtrent een bindende derdenbeslissing zal nemen. De aanstelling van de expert geschiedt binnen een termijn van twee (2) weken te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van één (1) maand volgend op de datum van de beveiligde zending.
- §5. Indien partijen niet tot een gezamenlijke expert komen zoals bepaald in §4, dan zal elke partij binnen een daaropvolgende termijn van één (1) week een expert aanstellen. Die twee experten stellen dan een derde expert aan. De drie experten beslissen in college en nemen een bindende derdenbeslissing over de huurprijs, die dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die de geboden huurprijs niet kan overstijgen.
- §6. De expertisekosten worden door de partijen ieder voor de helft ten laste genomen.

#### **Artikel 8. Borgtocht**

- §1. Teneinde aan zijn verplichtingen te voldoen zal de private initiatiefnemer een borgtocht stellen voor een bedrag gelijk aan twee (2) maanden geboden huurprijs per aangeboden huurwoning bij een erkende Belgische bankinstelling.
- §2. Deze borg zal worden vrijgegeven op eerste verzoek van de private initiatiefnemer bij de terbeschikkingstelling van de huurwoning waarbij de huurwoning voldoet aan de vereisten van conformiteit en de vereisten zoals opgenomen in de offerte en in de gunningsleidraad.
- §3. Vertragingsvergoedingen zoals vermeld in artikel 7, §1 worden verrekend op de borgtocht.
- §4. Ingeval van ontbinding van de overeenkomst lastens de private initiatiefnemer, dan wordt de borgtocht definitief verworven door de woonmaatschappij, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen die voorzien in andere en bijkomende vergoedingen die verschuldigd zijn door de private initiatiefnemer.

#### **Artikel 9. Algemene voorwaarden**

- §1. Op deze overeenkomst zijn geen algemene voorwaarden van één der partijen van toepassing. Partijen kunnen zich derhalve ook niet beroepen op hun eigen algemene voorwaarden om bepaalde aanspraken te doen gelden.

- §2. Op deze overeenkomst zijn de bepalingen zoals opgenomen in de selectieleidraad en de gunningsleidraad van de oproep van toepassing.

**Artikel 10. Overdracht**

- §1. De Private initiatiefnemer kan zijn rechten en verplichtingen die krachtens deze overeenkomst worden bepaald overdragen aan een derde partij, die vervolgens zal optreden als verhuurder. De Private initiatiefnemer dient daarbij de Woonmaatschappij voorafgaandelijk in te lichten van de intentie tot overdracht. De Woonmaatschappij kan dergelijke overdracht enkel weigeren indien de derde niet dezelfde garanties zou kunnen bieden als de Private initiatiefnemer.
- §2. Als er wijzigingen zouden worden doorgevoerd aan het werkingsgebied van de Woonmaatschappij zoals bepaald in artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de Woonmaatschappij haar rechten en verplichtingen die krachtens deze overeenkomst worden bepaald, overdragen aan de Woonmaatschappij wiens werkingsgebied de regio van het Project omvat, dan wel zal omvatten.

## Hoofdstuk II.

### Modaliteiten van de te sluiten huurovereenkomst(en)

#### Artikel 11. De huurprijs

- §1. Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst zal worden gesloten aan de geboden huurprijs, die wordt geïndexeerd conform §2. Deze geboden huurprijzen worden verder gespecificeerd in **bijlage 1** voor de sociale huurwoningen en **bijlage 2** voor de geconventioneerde huurwoningen.
- §2. De geboden huurprijs zal geïndexeerd worden opgenomen in de huurovereenkomst. De indexering geschiedt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{geboden huurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

- De geboden huurprijs is de prijs zoals opgenomen in **bijlage 1** voor de sociale huurwoningen en **bijlage 2** voor de geconventioneerde huurwoningen.
- Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer dat van kracht is op het ogenblik van het sluiten van onderhavige overeenkomst.

#### Artikel 12. Duurtijd van de huurovereenkomsten, gesloten conform de typehuurovereenkomsten

De Private initiatiefnemer zal de huurwoningen aanbieden voor een duurtijd van zevenentwintig jaar, dan wel voor een kortere termijn, die wordt bepaald in **bijlage 1** voor de sociale huurwoningen en **bijlage 2** voor de geconventioneerde huurwoningen.

#### Artikel 13. Opzegmogelijkheden bepaald in de huurovereenkomst, gesloten conform de typehuurovereenkomst

- §1. Partijen komen overeen dat de opzegmogelijkheden bepaald in de huurovereenkomst, gesloten conform de typehuurovereenkomst worden vastgesteld als volgt:

1° \_\_\_\_\_

2° \_\_\_\_\_

§2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

#### **Artikel 14. Huurlasten**

- §1. Voor de verrekening van de kosten en lasten wijzen de Partijen op artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat stipt zal worden nageleefd.
- §2. Partijen komen overeen dat de aangerekende kosten en lasten, conform artikel 36, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet overeenstemmen met de werkelijke uitgaven.

#### **Artikel 15. Voorkooprecht [OPTIONEEL]**

Als aanvullende bepaling wordt er in de typehuurovereenkomst een voorkooprecht opgenomen ten voordele van de woonmaatschappij. Deze bepaling luidt als volgt:

*“De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurder schriftelijk en tijdig in te lichten over de prijs en andere voorwaarden van de verkoop. Het inlichten dient te gebeuren door middel van een aangetekend schrijven waaraan als bijlage wordt gevoegd de overeenkomst die met de kandidaat-koper werd gesloten, onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht door de huurder.*

*De hoofdhuurder heeft het recht om binnen de dertig (30) dagen vanaf de ontvangst van voornoemd aangetekend schrijven aan de verhuurder mede te delen dat hij zijn voorkooprecht al dan niet uitoefent. Het volstaat dat dit aangetekend schrijven binnen voornoemde termijn werd verzonden. Bij afwezigheid van een dergelijk antwoord vanwege de huurder, wordt dit geïnterpreteerd als een weigering en wordt de koop afgesloten conform de overeenkomst die in bijlage aan de mededeling van de verhuurder was gevoegd.”*

#### **Artikel 16. Aankoopoptie [OPTIONEEL]**

Als aanvullende bepaling wordt er in de typehuurovereenkomst een aankoopoptie opgenomen ten voordele van de woonmaatschappij. Deze bepaling luidt als volgt:

*“De hoofdhuurder beschikt over een optie tot aankoop van de huurwoning tegen een bedrag van ... EUR. Alle kosten, rechten en honoraria die verband houden met het verlijden van de verkoopakte zullen uitsluitend ten laste zijn van de hoofdhuurder.*

*De huurwoning dient voldoende kwalitatief te zijn op het bouwtechnisch vlak en dient op het ogenblik van inhuurneming minimaal te voldoen aan de geldende normen en richtlijnen van sociale woningen.*

*De verhuurder, die optreedt als verkoper, dan wel enkel de verkoper, dient in te staan voor het eigenaarsonderhoud zoals voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet. Indien de verhuurder dit heeft nagelaten tijdens de looptijd van de huurovereenkomst en er bepaalde gebreken zijn optreden, dan zal deze ertoe gehouden zijn om voordat de verkoopakte kan worden verleden, deze gebreken te verhelpen.*

*De aankoopoptie kan slechts geldig gelicht worden ten laatste twaalf (12) maanden voor het verstrijken van de termijn van de overeenkomst door het sturen aan de verhuurder van een aangetekend schrijven waarbij de optie wordt gelicht. In dat geval zal er uiterlijk binnen de vier (4) maanden een authentieke akte worden verleden”*

## **Artikel 17. Aankoop grond [OPTIONEEL]**

- §1. De woonmaatschappij verbindt er zich toe om de grondaandelen van de huurwoningen van het project aan te kopen, waarbij de woonmaatschappij een zakelijk recht (recht van opstal, dan wel een erfpachtrecht) verleent aan de private initiatiefnemer voor een maximale termijn van zevenentwintig jaren te verlengen met een eventuele termijn voor de oprichting van de constructies, zoals deze zijn omschreven in de offerte van de private initiatiefnemer.
- §2. De gebruikte bouwmaterialen moeten minstens voldoen aan hetgeen aangeboden in het voorstel zoals overgemaakt in het kader van de oproep. In het geval hier niet aan wordt voldaan, dan maakt de woonmaatschappij aanspraak op een vergoeding die zal worden betaald door de private initiatiefnemer die wordt berekend aan de hand van het verschil tussen de waarde van een woning die zou zijn opgericht middels de bouwmaterialen die werden vooropgesteld in de offerte en de waarde van de woning zoals deze uiteindelijk werd opgericht. De te betalen vergoeding bedraagt minimaal vijfduizend euro per wooneenheid.
- §3. De aankoopprijs van de grondaandelen vermeld in §1 zal \_\_\_\_\_ EUR bedragen, met dien verstande dat deze som de aktekosten en rechten omvat.
- §4. *De natrekkingsvergoeding bedraagt \_\_\_\_\_ EUR ten voordele van de private initiatiefnemer. [OF] De natrekkingsvergoeding wordt berekend aan de hand van de volgende elementen:*
- \_\_\_\_\_
- §5. *De maandelijkse/jaarlijkse/eenmalige (schrappen wat niet past) vergoeding van het zakelijk recht bedraagt \_\_\_\_\_ EUR ten voordele*



*van de woonmaatschappij. [OF] Het zakelijk recht wordt kosteloos verleend.*

## **Artikel 18. Verkoopoptie [OPTIONEEL]**

Als aanvullende bepaling wordt er in de typehuurovereenkomst een verkoopoptie opgenomen. Deze bepaling luidt als volgt:

*“Partijen komen overeen om bij het einde van de huurovereenkomst de huurwoning en de grondaandelen aan de hoofdhuurder te verkopen tegen schattingsprijs bepaald door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.”*

OF

*“Partijen komen overeen om bij het einde van de huurovereenkomst de huurwoning en de grondaandelen aan de hoofdhuurder te verkopen tegen een bedrag van ... euro. Deze verkoopprijs wordt niet geïndexeerd.”*

*De huurwoning dient voldoende kwalitatief te zijn op het bouwtechnisch vlak en dient op het ogenblik van inhuurneming minimaal te voldoen aan de geldende normen en richtlijnen van sociale woningen.*

*De verhuurder, die optreedt als verkoper, dan wel enkel de verkoper, dient in te staan voor het eigenaarsonderhoud zoals voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet. Indien de verhuurder dit heeft nagelaten tijdens de looptijd van de huurovereenkomst en er bepaalde gebreken zijn optreden, dan zal deze ertoe gehouden zijn om voordat de verkoopakte kan worden verleden, deze gebreken te verhelpen.*

*Alle kosten, rechten en honoraria die verband houden met het verlijden van de verkoopakte zullen uitsluitend ten laste zijn van de hoofdhuurder.*

*In dat geval zal er uiterlijk binnen de vier (4) maanden een authentieke akte worden verleden”*

EN

*“De gebruikte bouwmaterialen moeten minstens voldoen aan hetgeen aangeboden in het voorstel zoals overgemaakt in het kader van de oproep.”*

### **Hoofdstuk III. Slotbepalingen**

#### **Artikel 19. Kosten**

Eventuele kosten die voortvloeien uit deze overeenkomst worden gedragen door de Partij die de kosten gemaakt heeft.

#### **Artikel 20. Wijzigingen aan deze overeenkomst**

Wijzigingen aan deze overeenkomst geschieden schriftelijk en door ondertekening van beide Partijen.

#### **Artikel 21. Nietigheid**

- §1. De eventuele nietigheid van één van de bepalingen van de overeenkomst zal geenszins invloed hebben op de geldigheid van de andere clausules ondanks de nietigheid van de betwiste clausule.
- §2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om, in onderlinge overeenstemming, de nietige clausule te vervangen door een geldige clausule met dezelfde of grotendeels dezelfde economische impact als de nietige clausule.

#### **Artikel 22. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken**

- §1. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht.
- §2. Alle geschillen met betrekking tot deze overeenkomst vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement van het werkingsgebied van de Woonmaatschappij.

**Hoofdstuk IV. Handtekeningenpagina**

**Artikel 23. Handtekeningenpagina**

- §1. Opgemaakt in twee exemplaren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.
- §2. Elke Partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

\_\_\_\_\_  
Voor de Private initiatiefnemer

\_\_\_\_\_  
Voor de Woonmaatschappij

**Bijlage 1: Omschrijving van de sociale huurwoningen**

**Bijlage 2: Omschrijving van de geconventioneerde huurwoningen**