modelhoofdhuurovereenkomst specifieke huurregime tijdelijk ontheemden uit oekraïne

TUSSEN

De ondergetekende(n):

*(Bij een rechtspersoon: schrap wat niet van toepassing is.)*

naam rechtspersoon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
met maatschappelijke zetel in: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
die de functie vervult van: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

hierna “verhuurder” te noemen

EN

(*Schrap wat niet van toepassing is)*

1. De sociale huisvestingsmaatschappij nv/cvba/bv:

met maatschappelijke zetel in:  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:  
hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

die de functie vervult van:

1. Het sociaal verhuurkantoor (*naam, adres, gemeente*):

met maatschappelijke zetel in:

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:  
hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:  
die de functie vervult van:

1. De woonmaatschappij:

met maatschappelijke zetel in:  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:  
hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

hierna “hoofdhuurder” te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten met als doel de onderverhuring aan een tijdelijk ontheemde uit Oekraïne (Oekraïense vluchteling) en valt onder het toepassingsgebied van het bijzondere huurregime, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op basis van artikel 5 van het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne (artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne).

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woonhuis / appartement / studio / kamer (*schrap wat niet van toepassing is)* in huur, hierna het “goed” te noemen, dat ligt in: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
en dat als volgt wordt beschreven: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
Bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen gelden de volgende regels:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Het goed voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld in artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 (de woning vertoont geen ernstige gebreken in verband met brandveiligheid, ontploffing, elektrocutie, CO-vergiftiging, vocht, stabiliteit en toegankelijkheid, vermeld in het technisch verslag).

De verhuurder verklaart dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

De hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van \_\_\_\_\_\_\_\_ maanden (*de duurtijd bedraagt minstens drie maanden en is verder vrij te bepalen tussen de partijen*) die begint op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en eindigt op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op voorwaarde dat minstens twee maanden voor de vervaldag een opzegging is betekend door een van de partijen met een aangetekende brief.

a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding, met een opzeggingstermijn van zeven dagen. De opzeggingstermijn neemt een aanvang op de derde werkdag na de dag waarop de opzegging is gedaan.

Als de hoofdhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt voor de overeengekomen termijn is verstreken, geeft hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste zeven dagen en bezorgt hij de bewoner een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt.

b. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER   
De verhuurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen zonder motivering, zonder opzeggingsvergoeding en met een opzeggingstermijn van zeven dagen. De opzeggingstermijn neemt een aanvang op de derde werkdag na de dag waarop de opzegging is gedaan.

Als de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, betekent de hoofdhuurder uiterlijk de derde dag na de dag waarop hij de opzegging heeft ontvangen, een afschrift daarvan aan de onderhuurder en brengt hij hem ervan op de hoogte dat de onderhuurovereenkomst op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Artikel 3. BESTEMMING

Het goed is bestemd voor bewoning door de huurder.

De hoofdhuurder garandeert dat de onderhuurder de bestemming niet wijzigt en er geen handelsactiviteit in uitoefent.

*(Schrap indien niet van toepassing)* Als een van de onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het goed dat hij huurt, voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengt, zodat de verhuurder daarvoor ongunstiger fiscaal belast wordt dan als het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, deelt hij dat onmiddellijk mee aan de hoofdhuurder, die de verhuurder dan vergoedt voor de eventuele hogere belasting.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van de regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, zijn ten laste van de huurder als de heffing te wijten is aan een handeling of verzuim van de huurder.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

De hoofdhuurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen.

De hoofdhuurder mag het goed onderverhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet is niet van toepassing op de onderverhuring in het kader van deze hoofdhuurovereenkomst.

Artikel 5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt \_\_\_\_\_\_\_\_ euro per maand, exclusief/inclusief (*schrappen wat niet van toepassing is*) kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de \_\_\_\_de van de maand in kwestie worden betaald op rekeningnummer  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ van de verhuurder.

Artikel 6. INDEXATIE  
(*Schrap wat niet van toepassing is)*

A. De huurprijs wordt één keer per jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding ervan aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.  
De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:  
basishuurprijs x nieuwe indexcijfer

aanvangsindexcijfer.  
De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.  
Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.  
Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking is getreden.  
Deze aanpassing moet uitdrukkelijk door de belanghebbende partij worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de kosten van levensonderhoud.

Artikel 7. KOSTEN EN LASTEN

(*Niet opnemen of doorhalen wanneer de kosten en lasten zijn inbegrepen in de huurprijs*)

De onroerende voorheffing voor het gehuurde goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

De kosten worden als volgt aangerekend:  
*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*  
*A. Vast bedrag*  
Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euro per maand, betaalbaar met de betaling van de huurprijs.  
Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van het vast bedrag vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.  
*B. Werkelijke kosten en lasten*  
Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot van  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euro betaald.  
Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder, alsook het nieuwe bedrag van het maandelijkse voorschot op basis van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

Artikel 8. HUURWAARBORG

De partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt aan de verhuurder.

Artikel 9. PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt vóór de ingebruikneming of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. Ze wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*  
A. De hoofdhuurder en verhuurder stellen de plaatsbeschrijving gezamenlijk op. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.  
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt en bepaalt de rechter wie de kosten van de deskundige draagt.  
De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.  
De hoofdhuurder en de verhuurder zullen ook op het einde van de huur gezamenlijk een plaatsbeschrijving opstellen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.  
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt en bepaalt de rechter wie de kosten van de deskundige draagt.

B. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan opnemen.  
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.  
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van die plaatsbeschrijving.  
De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.  
De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur een plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan opnemen.  
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.  
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van die plaatsbeschrijving.

De hoofdhuurder is verplicht om het gehuurde goed bij het verstrijken van de huurovereenkomst terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.  
Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die samenvalt met de ontruiming van het verhuurde goed.  
De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten voor de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.  
De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst, zijn nageleefd (huurgelden, lasten, herinstaatstelling enzovoort).

Artikel 10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. De hoofdhuurder brengt de verhuurder onmiddellijk per brief of per mail op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om het gehuurde goed te onderhouden en het op het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom. De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de huurder zijn, uit te voeren. Hij voert ook de andere herstellingen uit als die zijn veroorzaakt door zijn eigen fout.

UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN DOOR DE HOOFDHUURDER (*Schrap indien niet van toepassing)*

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder moeten worden verricht.

Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd uiterlijk: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Er kan van de vereisten en normen, vermeld in artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne worden afgeweken indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten en de normen, vermeld in het tweede lid, 1°;

2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;

3° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, waarbij de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren;

4° zolang de woning niet voldoet aan de vereisten en de normen, vermeld in het tweede lid, 1°, mag het gehuurde goed niet worden onderverhuurd aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe de nodige verzekeringen af te sluiten voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

Artikel 11. VERZEKERINGEN

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar te verzekeren.

Op verzoek van de verhuurder levert hij het bewijs van de verzekering, alsook van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verzekeringsplicht van de hoofdhuurder kan ook worden nagekomen via een clausule van afstand van verhaal in de verzekeringsovereenkomst van de verhuurder.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico’s (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag. Hij neemt ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

Artikel 12. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder.

Als de hoofdhuurder of de onderhuurder het goed toch wijzigt zonder dat hij die toelating heeft verkregen, mag de verhuurder op het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder dat hij een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder of onderhuurder. De verhuurder kan ook onmiddellijk van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*  
A. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, komen ze op het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij hoeft daarvoor geen vergoeding te betalen. Als de partijen dat noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Als de werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, kan die verplicht worden daarvoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval altijd een bewijs vragen van de verzekering die de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.  
B. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, worden ze door de verhuurder op het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het goed zich bevindt.  
Als er voor de werken een postinterventiedossier vereist is, verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder een exemplaar ervan te overhandigen nadat de werken voltooid zijn.  
Als er voor het gehuurde goed al een postinterventiedossier is opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar ervan overhandigen op zijn eerste verzoek.

Artikel 13. AANPLAKKING – BEZOEK

Op het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed laten de hoofd- en onderhuurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop staat de huurder toe dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, twee keer per week gedurende drie opeenvolgende uren, die in overleg te bepalen zijn.

Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed na afspraak met de hoofd- en onderhuurder bezichtigen.

Artikel 14. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en laat hij zijn rechten alleen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder dat de schadevergoeding voor de verhuurder vermindert.

Artikel 15. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgische recht van toepassing is.

HANDTEKENINGEN

Opgemaakt in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ exemplaren in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder, De hoofdhuurder,

*(Gelezen en goedgekeurd)* *(Gelezen en goedgekeurd)*