modelonderhuurovereenkomst specifieke huurregime tijdelijk ontheemden uit oekraïne

TUSSEN

De ondergetekende(n):

*(Schrap wat niet van toepassing is)*

1. *De sociale huisvestingsmaatschappij nv/bvba/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:*

*die de functie vervult van:*

1. *…*

*met maatschappelijke zetel in:*

*ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:*

*hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:*

*hierna “* ***hoofdhuurder”*** *te noemen*

EN

*(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)*

de heer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
geboren op: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
in: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
met rijksregisternummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
en/of mevrouw: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 geboren op: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 in: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
met rijksregisternummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

die (samen)wonen in: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd /feitelijk samen te wonen (*schrappen wat niet van toepassing is*).

hierna “onderhuurder” te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze onderhuurovereenkomst wordt gesloten met 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 hoofdhuurder geeft aan de onderhuurder 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 ONDERHUUR

De onderhuurovereenkomst 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 ONDERHUURDER

De onderhuurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen zonder motivering, zonder opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding. De huurovereenkomst wordt beëindigd op de derde werkdag na de dag waarop de opzegging is gedaan.

b. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER   
De hoofdhuurder 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 hoofdverhuurder 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.

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 hoofdverhuurder richt.

Artikel 3. BESTEMMING

Het goed is bestemd voor bewoning door de onderhuurder.

De onderhuurder mag de bestemming van het goed niet wijzigen en mag geen handelsactiviteit uitoefenen in het goed.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

De onderhuurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen.

De onderhuurder mag het goed niet verder onderverhuren.

Artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet is niet van toepassing op de onderverhuring in het kader van deze onderhuurovereenkomst.

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 onderhuurder vóór de \_\_\_\_de van de maand in kwestie worden betaald op rekeningnummer  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ van de hoofdhuurder of cash aan de hoofdhuurder worden betaald tegen ontvangstbewijs.

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*)

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 huurder.

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

De onderhuurder betaalt aan de hoofdhuurder 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 hoofdhuurder aan de huurder 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 onderhuurder, alsook het nieuwe bedrag van het maandelijkse voorschot op basis van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

Artikel 8. HUURWAARBORG

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

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

B. Partijen komen overeen dat de onderhuurder een waarborg van ............ (*maximaal drie maanden*) maanden huur verstrekt ten aanzien van de hoofdhuurder.

De onderhuurder levert aan de hoofdhuurder het bewijs van het stellen van de waarborg voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via het modelformulier, dat werd vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De onderhuurder heeft de keuze tussen de volgende waarborgvormen, vermeld in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

* Ofwel wordt de huurwaarborg gesteld op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de onderhuurder. De hoofdhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de bankrekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de onderhuurder. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.
* Ofwel wordt de huurwaarborg gesteld via een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de onderhuurder. De hoofdhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de onderhuurder. Er mag niet beschikt worden over de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.
* Ofwel wordt de huurwaarborg gesteld via een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Het OCMW verzoekt daarom bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de hoofdhuurder toestaat. Er mag niet beschikt worden over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.
* Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

(*Indien met akkoord van de hoofdhuurder wordt geopteerd voor een borgstelling*) De hoofdhuurder is ermee akkoord dat de huurwaarborg wordt gesteld via borgstelling door \_\_\_\_\_\_\_\_ (natuurlijke persoon of rechtspersoon). De borg staat maximaal borg voor het geïndexeerde bedrag, vermeld in het eerste lid. De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. De verplichtingen van de borg blijven van kracht na verlenging van de overeenkomst en na omzetting tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar.

(*Indien het gaat over een kosteloze borgtocht in de zin van artikel 2043bis oud BW, moet de borgstelling in een apart contract opgenomen worden*.)

Indien de huurwaarborg aan de hoofdhuurder wordt overhandigd en hij nalaat die op de geïndividualiseerde rekening op naam van de onderhuurder te plaatsen, is hij ertoe gehouden aan de huurder rente te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat de onderhuurder de waarborg overhandigd heeft. De rente wordt gekapitaliseerd. De onderhuurder heeft ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De onderhuurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.

De rechtsvordering van de hoofdhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

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.  
De onderhuurder en hoofdhuurder 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 onderhuurder en de hoofdhuurder 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.

De onderhuurder 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 hoofdhuurder 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 hoofdhuurder kan alleen kwijting geven als de onderhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst, zijn nageleefd (huurgelden, lasten, herinstaatstelling enzovoort).

Artikel 10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

De onderhuurder 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 onderhuurder 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.

Artikel 11. VERZEKERINGEN

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

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

De verzekeringsplicht van de onderhuurder wordt nagekomen via een clausule van afstand van verhaal in de verzekeringsovereenkomst van de hoofdhuurder.

De hoofdhuurder 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.

Artikel 13. AANPLAKKING – BEZOEK

Op het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed laat de 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 hoofdverhuurder of zijn afgevaardigde het goed na afspraak met de hoofd- en onderhuurder bezichtigen.

Artikel 14. 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 hoofdhuurder, De onderhuurder,

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