*[U vindt in dit document instructies in het cursief en tussen vierkante haakjes. Dit is alleen voor u bedoeld en mag u dus schrappen uit het definitieve document.]*

**BEZETTINGSOVEREENKOMST**

**Tussen de partijen:**

Sociaal verhuurkantoor *[vul in: naam, adres, gemeente]*

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

hierna genoemd: ***het SVK***

**en**

de heer en/of mevrouw *[vul in: naam, eerste twee voornamen]*,

woont in *[vul in: woonplaats]*,

geboren in *[vul in: geboorteplaats],*

op *[vul in: geboortedatum]*

rijksregisternummer ……………………………………………….…………………….……………

de heer en/of mevrouw *[vul in: naam, eerste twee voornamen]*,

woont in *[vul in: woonplaats]*,

geboren in *[vul in: geboorteplaats],*

op *[vul in: geboortedatum];*

rijksregisternummer …………………………………………………….…………………………….

*[U laat deze overeenkomst tekenen door* ***alle meerderjarige personen*** *die in de woning verblijven. Als het nodig is, herhaalt u dus nogmaals de bovenste reeks gegevens voor elke meerderjarige persoon.]*

Hierna genoemd: ***de bezetter***

**ALGEMENE BEPALING**

Deze overeenkomst valt onder de toepassing van artikel 6.35, eerst lid 1° en tweede lid Vlaamse Codex Wonen (VCW).

**Artikel 1. VOORWERP VAN DE BEZETTINGSOVEREENKOMST**

Het SVK geeft de toelating aan de bezetter om de onderstaande woning tijdelijk te betrekken.

Adres van de woning:

Ligging *[vul in: gemeente – straat – huisnummer]*

Beschrijving van de woning:

……………………………………………………………………………………………………………

Regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen:

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

**De partijen komen overeen en de bezetter erkent dit uitdrukkelijk, dat deze overeenkomst geen huurovereenkomst is, in welke zin dan ook.**

**Artikel 2. BESTEMMING**

De bezetter verbindt zich ertoe om de woning te bewonen. Elke andere bestemming is uitdrukkelijk verboden.

**Artikel 3. DUUR**

Deze overeenkomst start op ………………………………….. *[kies: de dag van de ondertekening van deze overeenkomst of vul uw keuzedatum in]* om van rechtswege te eindigen op ……………………….

*[De einddatum is de laatste dag van de 6de maand nadat u het overlijden vernam. U kunt dit om billijkheidsredenen verlengen tot maximaal vijf jaar. Indien de duurtijd tijdens de loop van de overeenkomst om billijkheidsredenen wijzigt, dan vermeldt u dit in een bijvoegsel aan deze overeenkomst. Een eventuele verlenging moet grondig worden gemotiveerd. De bewoners worden zo veel als mogelijk aangespoord om de woning binnen de oorspronkelijke termijn te verlaten.]*

Deze bezettingsovereenkomst kan niet langer lopen dan de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst die het SVK sloot. Eindigt de hoofdhuurovereenkomst, dan eindigt deze bezettingsovereenkomst ook.

Tijdens deze termijn mogen er geen extra personen in de woning komen wonen. Uitzondering: de bezetter krijgt een kindje (geboorte of adoptie).

**Artikel 4. OPZEGMOGELIJKHEDEN**

De bezetter mag op elk ogenblik de lopende overeenkomst beëindigen. Dit gebeurt via een aangetekende brief. Er geldt een opzegtermijn van drie maanden. Deze termijn start op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin hij deze brief stuurde. De bezetter moet het SVK geen enkele schadevergoeding betalen.

Beëindigt het SVK of de eigenaar-verhuurder de hoofdhuurovereenkomst vroeger, dan eindigt deze bezettingsovereenkomst ook. Het SVK moet de bezetter hierover informeren via een aangetekende brief. Er geldt een opzegtermijn en -vergoeding van drie maanden.

**Artikel 5. BEZETTINGSVERGOEDING**

De bezettingsvergoeding is ………….….. euro per maand.

*[Kies uit de volgende twee opties. De andere optie schrapt u.]*

*[Optie 1 – u werkt met vaste bedragen voor kosten en lasten:]* De bezetterbetaalt de kosten en lasten in vaste maandelijkse bedragen van …………… euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter vragen om de vaste kosten te laten herzien of om te laten omzetten in werkelijke kosten en lasten.

*[Optie 2 – u werkt niet met vaste bedragen voor kosten en lasten, maar met voorschotten]* De bezetter betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorschotten. Het bedrag van die voorschotten is gebaseerd op de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Het maandelijkse voorschot is ………………. euro bij de start van deze overeenkomst. Het SVK bezorgt de afrekening jaarlijks aan de bezetter.

*[Te schrappen als het niet geldt:]* Bij de start van deze overeenkomst is de maandelijkse vergoeding voor het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem ………………………………… euro.

De bezetter betaalt de bezettingsvergoeding, kosten en lasten vóór de tiende dag van de maand waarvoor de vergoeding geldt.

De bezetter schrijft de vergoeding over op het rekeningnummer

*………..*

van het SVK bij *[vul in: naam bank]* .

De bezettingsvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex. Het SVK kan de bezettingsvergoeding een keer per jaar aanpassen aan deze index.

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

basisbezettingsvergoeding X nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

De basisbezettingsvergoeding is de bezettingsvergoeding zoals bovenaan in dit artikel vermeld. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Het SVK kan de indexering alleen toepassen als ze de bezetter hiervan via een brief informeert. De indexering werkt slechts terug tot drie maanden vooraf aan deze vraag. Het SVK informeert de bezetter altijd met een gewone brief als de basisbezettingsvergoeding of de te betalen vergoeding wijzigt en van de datum waarop een nieuwe vergoeding ingaat.

Betaalt de bezetter de vergoeding, de kosten en lasten niet vóór de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is? Dan kan het SVK op de achterstallige som een verhoging van maximaal tien procent (10%) toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten. Uitzondering: als er een loonafstand in een afzonderlijke akte vastgelegd is, kan dat niet.

**Artikel 6. WAARBORG**

De bezetter betaalt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

Deze waarborg bedraagt ………………….. …………………….euro. *[U kunt kiezen tussen één maand, twee maanden of drie maanden de waarde van de basisbezettingsvergoeding.]*

*[U kunt kiezen uit de onderstaande opties om de waarborg te regelen. Schrap de andere opties uit de definitieve overeenkomst.]*

*[Optie 1:]* De bezetter stort de waarborg op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op zijn naam. Dit doet hij bij de start van deze overeenkomst.

*[Optie 2:]* De waarborg gebeurt via een zakelijke zekerheidsstelling op naam van *[vul in: naam van de bezetter]* ………………………………………………………….. bij *[vul in: naam bank]* …………………………………*.* De referentie is *[vul in:]* …………………………………………. Dit gebeurt bij de start van deze overeenkomst.

*[Optie 3:]* Deze waarborg verloopt via het OCMW (bankwaarborg). Dit gebeurt bij de start van deze overeenkomst.

*[Einde keuzes – de onderstaande alinea’s moet u laten staan.]*

De waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde intresten, kan alleen vrijkomen na voorlegging van een geschreven akkoord tussen het SVK en de bezetter. Dit akkoord kan er pas komen ten vroegste nadat deze overeenkomst eindigt en nadat er een uitgaande plaatsbeschrijving of een afschrift van een rechterlijke beslissing is.

Hield de bezetter zich niet aan deze overeenkomst en is de waarborgsom onvoldoende om op het einde van de bewoning de kosten te dekken? Dan ontvangt het SVK de intresten.

De bezetter mag de waarborg nooit gebruiken om de bezettingsprijs, kosten of lasten te betalen die hij eventueel verschuldigd is.

**Artikel 7. PLAATSBESCHRIJVING**

Het SVK en bezetter maken samen een omstandige plaatsbeschrijving op. Een expert mag dit ook opmaken, als beide partijen hiermee akkoord zijn en dit samen betalen. Pas na deze plaatsbeschrijving kan de bezetter de woning bewonen voor de duur van deze overeenkomst.

Zo een plaatsbeschrijving gebeurt opnieuw en op dezelfde manier bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving moet binnen de zeven dagen na het einde van deze overeenkomst gebeuren.

Zijn het SVK en de bezetter niet akkoord over de aanstelling van een expert? Dan stelt de vrederechter de expert aan, op vraag van het SVK of van de bezetter. Beide partijen zijn gebonden door de vaststellingen van deze expert. In dit geval moeten beide partijen het verslag van de expert (eventueel met hun opmerkingen) ondertekenen en terugsturen binnen de tien werkdagen na ontvangst. Doen zij dit niet of niet tijdig, dan wordt dit beschouwd als een akkoord.

Als de overeenkomst stopt, is de bezetter verplicht om de woning terug te geven in dezelfde staat als bij de start, rekening houdend met beschadigingen door ouderdom en overmacht bij een normaal gebruik.

De partijen komen overeen de tellers voor nutsvoorzieningen niet af te sluiten voordat de uitgaande plaatsbeschrijving er is.

**Artikel 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN – KOSTEN EN LASTEN – VERZEKERING**

Dit artikel valt onder de overeenkomstige bepalingen van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Als de bezetter niet tijdig onderhouds- en herstellingswerken uitvoert zoals vermeld in deze bepalingen, stelt het SVK de bezetter in gebreke via een aangetekende brief. Daarna mag het SVK deze werken uitvoeren of laten uitvoeren, op kosten van de bezetter. De bezetter moet het SVK deze kosten dan binnen een maand na de facturatie terugbetalen. Het SVK kan een afbetalingsplan opstellen.

Het SVK mag de woning bezoeken om na te gaan of de bezetter zich houdt aan zijn verplichtingen en om de staat van de woning te bekijken. Het SVK bepaalt samen met de bezetter de bezoekdag en het bezoekuur binnen acht dagen na deze vraag.

De bezetter betaalt de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, zoals bepaald in de overeenkomstige bepalingen van artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Heeft de woning herstellingen nodig die niet kunnen wachten tot na de bezettingsovereenkomst, dan moet de bezetter de herstellingen zonder vergoeding dulden. Dit geldt ook als hij hiervan ongemakken ondervindt en/of als hij tijdens de herstellingen een gedeelte van de woning niet kan gebruiken.

Duren die herstellingen langer dan dertig kalenderdagen? Dan vermindert het SVK de bezettingsvergoeding naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van de woning dat de bezetter niet kon gebruiken.

Het SVK sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de bezetter bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid in het voordeel van de bezetter. De bezetter is zelf verantwoordelijk om een brandverzekering voor zijn inboedel af te sluiten.

**Artikel 9. VERANDERINGEN AAN HET GOED**

De bezetter mag geen veranderingen aanbrengen aan de woning, zonder een voorafgaande en schriftelijke overeenkomst met de eigenaar. Het SVK heeft hierbij de rol van contactpersoon.

De eigenaar mag toegestane veranderingswerken behouden zonder dat hij de bezetter hiervoor een vergoeding moet betalen. De niet-toegestane veranderingswerken mag de eigenaar behouden zonder een vergoeding te betalen of eisen van de bezetter dat hij ze wegneemt en de woning herstelt in zijn vorige toestand.

**Artikel 10. PERSOONLIJK KARAKTER EN HOOFDELIJKHEID**

Deze overeenkomst wordt persoonlijk gesloten met de bezetter die dit recht niet aan derden mag overdragen of huurovereenkomsten mag sluiten.

**Artikel 11. GEBRUIK**

De bezetter gebruikt de woning als een goede huisvader, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen. De bezetter geeft de woning bij het einde van deze overeenkomst in goede staat terug.

De bezetter doet geen activiteiten die de woning in waarde doen verminderen of die bodemverontreiniging kunnen doen ontstaan. Doet hij dit wel, dan moet hij de eigenaar een schadevergoeding betalen.

Bij elke grove tekortkoming van de bezetter aan zijn verplichtingen mag het SVK deze overeenkomst ontbinden.

De eigenaar is enkel aansprakelijk voor de woninggebreken die schade veroorzaken aan de bezetter als hij die gebreken kende en hij het SVK hierover niet informeerde zodat het SVK ook de bezetter hiervan niet kon informeren bij het sluiten van deze overeenkomst.

De eigenaar moet de bezetter vrijwaren voor stoornissen uit eigen daad (voorbeeld: hij mag de bezetter niet storen in de woning zonder dit vooraf aan te kondigen. Ook moet de eigenaar de bezetter vrijwaren voor rechtsstoornissen door derden (voorbeeld : erfdienstbaarheid).

Dit geldt niet voor hinder die buiten de wil van de eigenaar ligt (feitelijke stoornissen door derden), zoals bijvoorbeeld lawaaihinder.

De bezetter mag huisdieren houden als dit de leefbaarheid niet verstoort, geen overmatige hinder voor de buren veroorzaakt en de naaste omgeving en de woning niet beschadigt. Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren beperken als dit de leefbaarheid verstoort, overdreven burenhinder of schade aan de woning of omgeving veroorzaakt.

**Artikel 12. AANPLAKKING - BEZOEK**

De bezetter geeft toestemming plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen van de woning aan te brengen en de woning te laten bezoeken, telkens in overleg met het SVK. Dit mag *[vul in: termijn]* ………………….…………………. voordat a) deze overeenkomst verstrijkt, b) de opzegtermijn bepaald in artikel 4 start en/of c) de woning verkocht wordt.

**Artikel 13. BEVOEGDHEID**

Alle geschillen waartoe dit contract kan leiden, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van de plaats waar de woning ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht geldt.

**Artikel 14. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING**

Als de bezetter grovelijk aan zijn verplichtingen tekortkomt, kan het SVK onmiddellijk deze overeenkomst beëindigen. Dit kan zonder opzeggingstermijn en zonder een schadevergoeding te betalen.

Wordt deze overeenkomst ontbonden door wanprestatie van de bezetter? Dan betaalt de bezetter een vergoeding die gelijk is aan de basisbezettingsvergoeding die zou moeten betaald worden voor de maanden dat de woning nog niet opnieuw verhuurd is en een schadevergoeding om het wangebruik te vergoeden.

Bij het overlijden van de laatste bezetter wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden. Het SVK kan de erfgenamen dan vragen om de woning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de overlijdensdatum. De erfgenamen beschikken wel minimaal over vijftien werkdagen na deze vraag om de woning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de woning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan het SVK de woning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kan het SVK aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aanrekenen.

Opgemaakt in twee exemplaren in op ……………………………, waarbij elke partij verklaart een origineel exemplaar te hebben ontvangen.

Het sociaal verhuurkantoor De bezetter

(handtekening(en)) (handtekening(en))