**BEHEERSOVEREENKOMST M.B.T. ONROERENDE GOEDEREN IN EIGENDOM VAN WOONMAATSCHAPPIJ *(NAAM)***

**DE PARTIJEN:**

* De woonmaatschappij *(naam)*, met maatschappelijke zetel in *(postnummer + gemeente)*, *(straatnaam + nummer)*, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw / de heer (*voornaam + achternaam*), voorzitter, en mevrouw / de heer (*voornaam + achternaam*), directeur, hierna ‘de eigenaar’ te noemen;

**EN**

* De woonmaatschappij (*naam*) , met maatschappelijke zetel in *(postnummer + gemeente)*, *(straatnaam + nummer)*, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw / de heer (*voornaam + achternaam*), voorzitter, en mevrouw / de heer (*voornaam + achternaam*), directeur, hierna ‘de beheerder’ te noemen;

**KWAMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

Overeenkomstig artikel 209, §3 van het decreet 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen[[1]](#footnote-2) draagt de eigenaar aan de beheerder het beheer over van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen beheerder zijn werkingsgebied liggen (hierna genoemd: ‘de onroerende goederen’), beschreven in de bijlage. De beheerder verleent de volgende diensten aan de eigenaar in het kader van de dagelijkse uitbating, zoals in detail beschreven in artikel 3 tot en met 6 van deze overeenkomst:

1. het financiële, juridische en administratieve beheer van die onroerende goederen;
2. het technische en bouwkundige beheer van die onroerende goederen;
3. het beheer van alle hierbij van kracht zijnde contracten (o.a. beveiliging, onderhoud, nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten).

**Art. 1. Duur van de overeenkomst**

De overeenkomst treedt in werking op dd/mm/jjjj. De partijen engageren zich om de duur van deze beheersovereenkomst te beperken door zo snel mogelijk een akkoord te bereiken dat een definitieve overdracht mogelijk maakt, uiterlijk tegen het in het volgende lid bepaalde tijdstip.

Deze overeenkomst wordt ontbonden op het moment dat de beheerder alle rechten met betrekking tot de onroerende goederen verwerft van de eigenaar, en dit uiterlijk op 1 januari 2028.

**Art. 2. Beheersvergoeding**

*De eigenaar is aan de beheerder een beheersvergoeding verschuldigd van … % van het totaal van de maandelijks verschuldigde huurinkomsten (exclusief btw). De beheersvergoeding wordt berekend vóór de onkosten die voor rekening van de eigenaar zijn, in mindering worden gebracht. De beheerder bezorgt maandelijks[[2]](#footnote-3) een factuur aan de eigenaar en voegt daarbij de nodige berekeningen en bewijsstukken.*

*(OF)[[3]](#footnote-4)*

*De eigenaar is aan de beheerder een forfaitaire maandelijkse[[4]](#footnote-5) beheersvergoeding verschuldigd van ….. euro per woning (exclusief btw). Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De beheerder bezorgt maandelijks een factuur aan de eigenaar.*

De beheerder heeft het recht om de beheersvergoeding maandelijks in te houden op het bedrag dat aan de eigenaar overgemaakt moet worden.

De beheerder voegt de factuur met bijlagen bij zijn periodieke afrekeningen en financiële rapporteringen (zie artikel 8).

**Art. 3. Uitvoeringsmodaliteiten**

De beheerder neemt de onroerende goederen in beheer zonder daarbij een onderscheid te maken tussen de behandeling van de onroerende goederen en de huurders uit het patrimonium van de eigenaar, en de onroerende goederen en de huurders uit zijn eigen patrimonium. De beheerder staat in voor de kwaliteitsborging bij de uitvoering van de kerntaken van het patrimoniumbeheer.

De beheerder doet geen uitgaven voor een bedrag dat per onroerend goed groter is dan … euro (exclusief btw) zonder voorafgaand akkoord van de eigenaar, behalve in noodsituaties en als hij te goeder trouw handelt. Daarbij moeten de uitgaven verantwoord zijn om de onroerende goederen te vrijwaren van schade, om de veiligheid van mensen of (andere) gebouwen te garanderen, of om de huurders te verzekeren van een aanvaardbare woonkwaliteit en de levensnoodzakelijke voorzieningen (bijvoorbeeld energie en drinkwater). De beheerder motiveert zijn beslissing en rapporteert onmiddellijk, bij voorkeur schriftelijk, over dergelijke uitgaven aan de eigenaar.

De beheerder neemt in alle omstandigheden alle geldende regelgeving en de uitvoeringsbepalingen in acht die in verband gebracht kunnen worden met het beheer en de uitbating van huurpatrimonium, en hij past die nauwkeurig toe in de dagelijkse praktijk.

Als noodzakelijke initiatieven gepaard gaan met kosten die de bevoegdheden van de beheerder overschrijden, treedt hij daarover in overleg met de eigenaar.

De eigenaar verbindt zich ertoe de beheerder juridische, administratieve en technische ondersteuning te verlenen, zodat de beheerder op elk moment in staat is zijn beheerstaken kwaliteitsvol uit te voeren.

**Art. 4. Financieel, juridisch en administratief beheer**

1° Het verzorgen van de volledige financiële administratie, inclusief het incasseren en administreren van de huurlasten, de huurwaarborgen, en de jaarlijkse afrekeningen. Het uitvoeren van betalingen die voortvloeien uit gemeenschappelijke kosten en lasten, onderhoudswerkzaamheden, mutaties, juridische bijstand en ontruimingen.

2° Het registreren, opvolgen en invorderen van huurachterstallen.

3° Het beheren van bank- of spaarrekeningen met betrekking tot alle beheerstaken en de dagelijkse uitbating van het in deze overeenkomst beschreven huurpatrimonium (de beheerrekeningen), inclusief het doorstorten van de maandelijkse netto-opbrengsten[[5]](#footnote-6) op de bankrekening van de eigenaar die het heeft opgegeven.

4° Het sluiten van huurcontracten en in het kader daarvan een transparante administratie over bezetting, leegstand en mutaties bijhouden.

5° Het voorzien in de aangifte en de opvolging van schadedossiers als gevolg van een calamiteit van om het even welke aard, om snel en efficiënt tot een schadeloosstelling van de huurder of de eigenaar te komen.

6° Het uitvoeren van de noodzakelijke waardebepalingen van de onroerende goederen om een correcte huurprijsberekening te kunnen uitvoeren of een mogelijke onroerende transactie voor te bereiden.

7° Het uitvoeren van huurprijsberekeningen volgens de geldende regelgeving.

8° Het opmaken of laten opmaken van attesten, controles en keuringen, zoals EPC- certificaten, bodemattesten en keuringsattesten van liften en blusmiddelen.

9° Het sluiten van contracten met betrekking tot de uitbating en beheerdaden van het patrimonium, zoals energieleveringscontracten, drinkwatervoorziening en afvalophaling (zie ook artikel 6).

10° Het nemen van juridische maatregelen in het kader van gedwongen uitzettingen, wanbetalingen, onrechtmatig gebruik van woningen of gemeenschappelijke delen van gebouwen of complexen, terreinen enzovoort. De beheerder staat de eigenaar bij indien het bestuursorgaan, als eiser of als verweerder, betrokken wordt in een gerechtelijke procedure die betrekking heeft op het voorwerp van het beheer.

11° Het opmaken van periodieke rapporten en verslagen over de technische en financiële rapportering aan de eigenaar (zie artikel 8).

**Art. 5. Technisch en bouwkundig beheer**

1° Instaan voor het dagelijkse onderhoud (preventief en correctief) met betrekking tot de onroerende goederen, gemeenschappelijke delen en voorzieningen, installaties, omliggende terreinen en toegangswegen die behoren tot het in deze overeenkomst beschreven patrimonium. Onder preventief onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudsacties die gepland zijn, op basis van vooraf bepaalde intervallen, om het falen of de degradatie van gebouwen en de installaties ervan te voorkomen en zodoende een onberispelijke staat te garanderen. Onder correctief onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudsacties om het falen of de gedegradeerde staat van installaties en gebouwen in een onberispelijke staat te herstellen.

2° Het in naam van de eigenaar sluiten van onderhoudsovereenkomsten over technische installaties en voorzieningen van de woningen en de gemeenschappelijke delen van woning- of gebouwencomplexen met de bijbehorende terreinen. De overeenkomsten worden voorafgaandelijk aan de ondertekening ter goedkeuring voorgelegd aan de eigenaar. Nadat de overeenkomst gesloten is, wordt een ondertekende versie aan de eigenaar bezorgd.

3° Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot preventief en correctief onderhoud. Uitgaven voor een bedrag groter dan … euro (exclusief btw) vereisen de voorafgaande goedkeuring van de eigenaar.

4° Het uitvoeren of laten uitvoeren van grote en kleine verfraaiings- en herstellingswerken aan de onroerende goederen als gevolg van normale of abnormale slijtage, vandalisme, of bij een huurderswissel, met voorafgaande goedkeuring van de eigenaar voor bestellingen groter dan … euro (exclusief btw).

5° Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle werken, herstellingen of verfraaiingen van preventieve of correctieve aard om het onroerend patrimonium en de bijbehorende installaties in onberispelijke staat te houden, met voorafgaande goedkeuring van de eigenaar voor bestellingen groter dan … euro (exclusief btw).

6° Het dagelijks beheer van onbebouwde terreinen, toegangswegen, paden, terrassen en groenzones, gemeenschappelijke parken en tuinen, of tuinen van leegstaande woningen.

7° Ingrijpende renovatiewerken worden gepland in overleg met de eigenaar. In onderling overleg tussen de eigenaar en de beheerder worden afspraken gemaakt over wie zal optreden als bouwheer en hoe de projectfinanciering zal verlopen.

**Art. 6. Het beheer van de lopende contracten**

1° Het administratieve en financiële beheer van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, afvalophaaldiensten en de schoonmaak van eventuele gemeenschappelijke delen van gebouwen of gebouwencomplexen, inclusief het sluiten en opzeggen van contracten.

2° Het afrekenen van individueel of gemeenschappelijk verbruik van energie en drinkwater door de huurders, inclusief het verrekenen van het individuele huurdersaandeel in de kosten voor de schoonmaak- en afvalophaaldiensten, of eventuele andere gemeenschappelijke kosten.

3° De beheerder houdt toezicht op de aanwezigheid van zwerfvuil in en rond de onroerende goederen en neemt de nodige maatregelen, enerzijds om het snel en efficiënt te laten verwijderen, anderzijds in het kader van een te voeren preventiebeleid.

4° De beheerder staat in voor het leegmaken en desinfecteren van onroerende goederen die niet meer bewoond worden.

5° De beheerder staat in voor de analyse met betrekking tot de kosten en baten van het uitbesteden of in eigen beheer nemen van schoonmaakdiensten voor appartementsgebouwen en legt die voor aan de eigenaar. Specifieke afspraken over de verrekening van loonlasten voor schoonmaakdiensten in eigen beheer worden opgenomen in een addendum bij deze overeenkomst.

6° Bij verstoring van de leefbaarheid in de gebouwen, de gebouwencomplexen of de wijk neemt de beheerder maatregelen in overleg met de eigenaar.

7° Personeel met bijzondere opdrachten om het beheer van gebouwen of wijken te optimaliseren (bijvoorbeeld huisbewaarders, wijkopzichters, onderhoudspersoneel, enzovoort) wordt altijd aangesteld in overleg met de eigenaar. Specifieke afspraken daarover worden opgenomen in een addendum bij deze overeenkomst.

**Art. 7. Aansprakelijkheid**

1° De beheerder zal de eigenaar schadeloosstellen voor aansprakelijkheden die het zou kunnen oplopen als resultaat van ernstige nalatigheid, bedrog of een opzettelijke fout van de beheerder.

2° De beheerder zal binnen zijn mogelijkheden alles in het werk stellen om de eigenaar te vrijwaren van aansprakelijkheden die het zou kunnen oplopen als resultaat van ernstige nalatigheid, bedrog of opzettelijke fout van een contractant, een aannemer, een lasthebber of een gedelegeerde van de beheerder.

**Art. 8. Rapportering**

1° De status van verhuurde en onverhuurde onroerende goederen wordt maandelijks[[6]](#footnote-7) door de beheerder vastgesteld op de laatste werkdag van de maand (de **statusdatum)** en zal het voorwerp uitmaken van een rapport dat maandelijks door de beheerder aan de eigenaar bezorgd wordt, uiterlijk op de vijftiende werkdag van elke maand (het **statusrapport**) die volgt op de maand waarop het rapport betrekking heeft.

2° De beheerder maakt maandelijks[[7]](#footnote-8) een financieel beheerrapport waarin alle inkomsten en uitgaven duidelijk vermeld staan (het **financiële rapport**). De uitgaven worden in de bijlage gemotiveerd met de bewijsstukken. Het financiële rapport wordt samen met het statusrapport aan de eigenaar bezorgd uiterlijk elke vijftiende werkdag van de maand die volgt op de maand waarop het rapport betrekking heeft.

3° Per 31 december van elk kalenderjaar zal de beheerder de volgende informatie verstrekken aan de eigenaar:

1. een gedetailleerd overzicht van de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de uitvoering van het patrimoniumbeheer tijdens het afgelopen jaar en een gedetailleerde prognose van de inkomsten en uitgaven voor het volgende jaar;
2. een gedetailleerde onderhoudsplanning voor het eerste semester van het volgende werkjaar, waarbij een opsplitsing wordt gemaakt tussen preventief en planmatig correctief onderhoud;
3. uiterlijk in week vier van het jaar: zowel het financiële overzicht (a) als de onderhoudsplanning (b).

4° Per 30 juni van elk kalenderjaar zal de beheerder ten minste de volgende informatie verstrekken aan de eigenaar:

1. een gedetailleerd overzicht van de ontvangsten en uitgaven met betrekking tot de uitvoering van het patrimoniumbeheer over het eerste semester en een gedetailleerde prognose van die ontvangsten en uitgaven voor het tweede semester;
2. een gedetailleerd overzicht van de uitvoering van de onderhoudsplanning van het eerste semester en een gedetailleerde onderhoudsplanning voor het tweede semester, waarbij een duidelijke opsplitsing wordt gemaakt tussen preventief en planmatig correctief onderhoud;
3. uiterlijk in week zevenentwintig van het jaar: zowel het financiële overzicht (a) als de onderhoudsplanning (b).

**Art. 9. Schadebeding**

1° Indien een partij omwille van niet-uitvoering of gebrekkige uitvoering van de overeenkomst door de andere partij schade ondervindt, stelt deze de in gebreke gebleven partij daarvan schriftelijk op de hoogte. Deze schriftelijke kennisgeving omvat minstens een omschrijving en de bewijsstukken inzake:

1. de wijze waarop de overeenkomst niet werd uitgevoerd (bv. de beheerder blijft in gebreke de bedragen die volgens deze overeenkomst verschuldigd zijn tijdig te betalen);

en

1. de reëel geleden en aantoonbare schade (incl. kosten ingebrekestelling).

2° De partij die in gebreke blijft dient de schade die de andere partij ondervindt ten gevolge van de niet-uitvoering of gebrekkige uitvoering van de overeenkomst binnen 14 dagen, te rekenen vanaf ontvangst van de ingebrekestelling, te vergoeden. De ingebreke blijvende partij is ertoe gehouden redelijke maatregelen te treffen om verdere schade te voorkomen of indien niet mogelijk de schade te matigen of binnen de perken te houden.

3° Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn zal het bedrag van de schadevergoeding van rechtswege zonder ingebrekestelling verhoogd worden met een forfait voor de buitengerechtelijke invorderingskosten van 10% en zal een nalatigheidsinterest van 1% per maand verschuldigd zijn.

4° Het schadebeding zoals in dit artikel omschreven sluit geenszins de wettelijk voorziene mogelijkheid tot het vragen van gedwongen uitvoering uit. Het gelijktijdig vragen van schadevergoeding en gedwongen uitvoering is evenwel niet mogelijk.

**Art. 10. Bescherming persoonsgegevens**

In het kader van hun contractuele relaties verbinden de partijen zich tot het naleven van de geldende regelgeving over de verwerking van persoonsgegevens, en in het bijzonder verordening (EU) 2016/679 van het Europees parlement en van de Raad van 27 april 2016, van toepassing vanaf 25 mei 2018 (hierna "Europese verordening over gegevensbescherming" of "AVG"), de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, en het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.[[8]](#footnote-9)

**Art. 11. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank**

De overeenkomst wordt door het Belgisch recht beheerst. Elk geschil met betrekking tot de interpretatie en/of uitvoering van onderhavige overeenkomst waarvoor partijen onderling geen oplossing vinden, kan beslecht worden middels een alternatieve geschillenbeslechtingsprocedure of door de bevoegde rechtbanken van XXXXX.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij erkent een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Gedaan in (plaats) op (datum)

Voor de eigenaar:

…………………………………………… ……………………………………………

Voor de beheerder:

…………………………………………….. ……………………………………………

1. Merk op dat deze bepaling de situatie betreft waarin een SHM zich omvormde tot woonmaatschappij. Voor nieuw opgerichte woonmaatschappijen is artikel 4.38, §4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing. Daar alle gevormde woonmaatschappijen de rechtsopvolger zijn van een SHM, wordt in deze modelovereenkomst niet verder ingegaan op het scenario van nieuw opgerichte woonmaatschappijen. [↑](#footnote-ref-2)
2. Kan ook driemaandelijks indien dit de voorkeur geniet. Merk op dat de bepaling dan verder in die zin dient aangepast te worden. [↑](#footnote-ref-3)
3. Schrappen wat niet van toepassing is. [↑](#footnote-ref-4)
4. Kan ook driemaandelijks indien dit de voorkeur geniet. Merk op dat de bepaling dan verder in die zin dient aangepast te worden. [↑](#footnote-ref-5)
5. De huurinkomsten verminderd met de beheersvergoeding [↑](#footnote-ref-6)
6. Kan ook driemaandelijks indien dit de voorkeur geniet. Merk op dat de bepaling dan verder in die zin dient aangepast te worden. [↑](#footnote-ref-7)
7. Kan ook driemaandelijks indien dit de voorkeur geniet. Merk op dat de bepaling dan verder in die zin dient aangepast te worden. [↑](#footnote-ref-8)
8. Zie modelprotocol: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/werking-woonmaatschappij/vorming-woonmaatschappij/documentatie>. [↑](#footnote-ref-9)