**INTENTIEOVEREENKOMST**

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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 geconventioneerde verhuurorganisatie : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, hebbende de functie van: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hierna genoemd: **“Geconventioneerde verhuurorganisatie”**

Gezamenlijk genoemd: **“Partijen”**

**PREAMBULE**

Deze overeenkomst is een intentieovereenkomst, gesloten tussen een Private initiatiefnemer en een Geconventioneerde verhuurorganisatie voor het sluiten van een hoofdhuurovereenkomst voor geconventioneerde huurwoningen die op eigen initiatief van de private initiatiefnemer worden gerealiseerd. Er is geen inmenging van de Geconventioneerde verhuurorganisatie op het ontwerp van de woningen die door de Private initiatiefnemer worden gerealiseerd. 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.

Artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de Vlaamse Regering subsidievoorwaarden vaststelt. Deze subsidievoorwaarden zijn vastgesteld in artikel 5.47/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Eén van de voorwaarden is dat de geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd aan ofwel geconventioneerde huurders ofwel een woonmaatschappij/ Geconventioneerde verhuurorganisatie.

Als een private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoningen verhuurt aan een Geconventioneerde verhuurorganisatie, dient de Private initiatiefnemer op de datum van de aanvraag van de subsidie, bij zijn subsidieaanvraag ofwel huurovereenkomsten, die conform de typehuurovereenkomsten zijn gesloten, ofwel een intentieovereenkomst te bezorgen.

Deze intentieovereenkomst kadert in de voormelde voorwaarde, waarbij er aangemerkt wordt dat de Private initiatiefnemer op eigen initiatief overgaat tot het realiseren van woningen zonder dat de Geconventioneerde verhuurorganisatie hier enige invloed op heeft gehad of zal hebben.

De Geconventioneerde verhuurorganisatie uit door middel van deze overeenkomst haar interesse om de woningen die verder worden omschreven in deze overeenkomst in te huren volgens de modaliteiten die in deze overeenkomst zijn bepaald.

Partijen erkennen dat deze overeenkomst niet onderworpen is aan de regelgeving inzake overheidsopdrachten, omwille van de volgende elementen:

* de Geconventioneerde verhuurorganisatie heeft geen enkele invloed op het ontwerp van het project dat gerealiseerd zal worden door de Private initiatiefnemer;
* de Geconventioneerde verhuurorganisatie houdt geen toezicht of controle op de uitvoering van de werken;
* de Private initiatiefnemer zou ook zonder de intentie om de woningen in te huren geuit door de Geconventioneerde verhuurorganisatie, overgaan tot het realiseren van de woningen;
* de Private initiatiefnemer zou de woningen ook kunnen verhuren op de private markt, maar wil zich inschakelen in het systeem van artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, reden waarom hij de woningen wil aanbieden aan de Geconventioneerde verhuurorganisatie.

[Hoofdstuk I. Algemene bepalingen 4](#_Toc129865880)

[Artikel 1. Definities 4](#_Toc129865881)

[Artikel 2. Voorwerp 4](#_Toc129865882)

[Artikel 3. Duur van de Overeenkomst 5](#_Toc129865883)

[Hoofdstuk II. Modaliteiten van de af te sluiten huurovereenkomst(en) 6](#_Toc129865884)

[Artikel 4. Modaliteiten van de af te sluiten huurovereenkomst(en) 6](#_Toc129865885)

[Artikel 5. Duurtijd van de Typehuurovereenkomsten 6](#_Toc129865886)

[Artikel 6. Opzegmogelijkheden bepaald in de Typehuurovereenkomst 6](#_Toc129865887)

[Artikel 7. Huurlasten 7](#_Toc129865888)

[Artikel 8. Kosten 7](#_Toc129865889)

[Hoofdstuk III. Rechten en verplichtingen van Partijen 8](#_Toc129865890)

[Artikel 9. Inspanningsverplichting 8](#_Toc129865891)

[Artikel 10. Exclusiviteit 8](#_Toc129865892)

[Artikel 11. Algemene voorwaarden 8](#_Toc129865893)

[Artikel 12. Overdracht 8](#_Toc129865894)

[Hoofdstuk IV. Slotbepalingen 9](#_Toc129865895)

[Artikel 13. Geheimhouding 9](#_Toc129865896)

[Artikel 14. Wijzigingen aan deze Overeenkomst 9](#_Toc129865897)

[Artikel 15. Nietigheid 9](#_Toc129865898)

[Artikel 16. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken 9](#_Toc129865899)

[Hoofdstuk V. Handtekeningenpagina 10](#_Toc129865900)

[Artikel 17. Handtekeningenpagina 10](#_Toc129865901)

# Algemene bepalingen

### 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. geconventioneerde huurwoning: een woning als vermeld in artikel 1.3, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
        3. project: het project dat wordt gerealiseerd door de Private initiatiefnemer;
        4. regelgeving inzake overheidsopdrachten: de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, en haar uitvoeringsbesluiten;
        5. typehuurovereenkomst: de typehuurovereenkomsten, vermeld in bijlage 31 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
        6. Vlaams Woninghuurdecreet: Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan;

### Voorwerp

* + - 1. Deze overeenkomst behelst de interesse van Partijen om op een later tijdstip (een) huurovereenkomst(en) (schrappen wat niet past) te sluiten voor geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project dat door de Private initiatiefnemer, op eigen risico, wordt gerealiseerd. Partijen zullen daartoe te goeder trouw verdere stappen ondernemen.
      2. Het project wordt nader omschreven in **bijlage 1[[1]](#footnote-2)** voor wat betreft de geconventioneerde huurwoningen.

### Duur van de overeenkomst

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. Partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding ten opzichte van elkaar in het geval deze overeenkomst niet leidt tot het sluiten van één of meerdere huurovereenkomsten.

# Modaliteiten van de te sluiten huurovereenkomst(en)

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

* + - 1. Partijen uiten de intentie om in het geval er wordt overgegaan tot het sluiten van huurovereenkomsten, de modaliteiten als hieronder worden weergegeven, na te leven.
      2. 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 Geconventioneerde verhuurorganisatie heeft geen invloed op de voorlopige noch de definitieve oplevering.
      3. De Private initiatiefnemer voorziet daarbij een timing zoals weergegeven in **bijlage 2[[2]](#footnote-3)** van deze overeenkomst.
      4. 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 §2, overeen dat de huurovereenkomst, conform de typehuurovereenkomst pas kan worden gesloten als het conformiteitsattest werd bekomen.
      5. De Private initiatiefnemer verbindt zich om de huurwoningen aan te bieden tegen een minimale korting van 15% op de markthuurprijs zoals voorzien in artikel 5.258 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De partijen kunnen een hogere korting overeenkomen omwille van het risico op leegstand, wanbetalingen van de huurder en vanwege sociale overwegingen. De overeengekomen korting voor de geconventioneerde huurwoning bedraagt (schrappen wat niet past):
         1. 15% + (\_\_\_\_\_\_%)
         2. 15% + (\_\_\_\_euro)
         3. 15% + (\_\_\_\_\_%, met een minimum van \_\_\_\_\_ euro)
      6. Als de huurwoningen definitief zijn opgeleverd en er desgevallend met toepassing van §3 een conformiteitsattest voorhanden is, stelt de Private initiatiefnemer de Geconventioneerde verhuurorganisatie hiervan op de hoogte.

### 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 van minstens negen jaar,.

### Opzegmogelijkheden van de hoofdhuurder 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. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### 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.

### Kosten

* + - 1. Eventuele kosten die voortvloeien uit deze overeenkomst worden gedragen door de Partij die de kosten gemaakt heeft.
      2. Partijen kunnen ten opzichte van elkaar geen enkele vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten, zelfs in het geval deze overeenkomst niet leidt tot het sluiten van één of meerdere huurovereenkomsten.

# Rechten en verplichtingen van Partijen

### Inspanningsverplichting

Partijen hebben ten opzichte van elkaar een inspanningsverplichting om conform de bepalingen bepaald in deze overeenkomst te handelen.

### Exclusiviteit

Er wordt door middel van deze overeenkomst geen exclusiviteit verleend. Dit betekent dat Partijen ook overeenkomsten kunnen sluiten met andere, derde, partijen met betrekking tot het inhuren van woningen, het kopen of verkopen van woningen en dergelijke meer.

### Algemene voorwaarden

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.

### 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.
      2. De Private initiatiefnemer stelt in dat geval de Geconventioneerde verhuurorganisatie hiervan schriftelijk op de hoogte. De overdracht is jegens de Geconventioneerde verhuurorganisatie slechts tegenstelbaar in het geval de Geconventioneerde verhuurorganisatie hiervan tijdig op de hoogte werd gesteld.

# Slotbepalingen

### Geheimhouding

* + - 1. Alle uitgewisselde informatie en gegevens worden vertrouwelijk behandeld en mogen niet zonder voorafgaande toestemming van de andere Partij worden gedeeld met derden.

### Wijzigingen aan deze overeenkomst

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

### 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.

### 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 de maatschappelijke zetel van de geconventioneerde verhuurorganisatie.

# Handtekeningenpagina

### Handtekeningenpagina

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

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

Voor de Private initiatiefnemer Voor de Geconventioneerde verhuurorganisatie

1. Bijlage 1 vermeldt het aanbod van de geconventioneerde huurwoningen die de Private initiatiefnemer beoogt te realiseren en te verhuren aan de Geconventioneerde Verhuurorganisatie. [↑](#footnote-ref-2)
2. Bijlage 2 vermeldt de beoogde timing van de realisatie van het project. [↑](#footnote-ref-3)