

Bijlage I

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode

De ondergetekenden¹ :

a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV met maatschappelijke zetel in , ingeschreven in het rechtspersonenregister in , onder het ondernemingsnummer....., erkend door de VHM onder het nummer..... , en hier vertegenwoordigd door de heer /mevrouw

b) het OCMW (adres, gemeente) of de vereniging, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, vertegenwoordigd door ... ;

c) de gemeente (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband (naam), vertegenwoordigd door ...;

d) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw ...

en/of /de heer/ mevrouw ... ,

met als adres ;

hierna de oorspronkelijke huurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt:

HOEDANIGHEID VAN HUURDER ²

Artikel 1. De volgende personen worden beschouwd als huurders van de woning, vermeld in artikel 2:

1° de oorspronkelijke huurder (alle meerderjarige personen die de woning bij aanvang van de huurovereenkomst betrekken). Dat zijn de huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Die persoon en de oorspronkelijke huurder brengen de verhuurder binnen een maand per

aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Die persoon treedt toe tot de huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat. Het is de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode;

3° alle andere meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst gaan samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Die personen zijn verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd. Dat geldt ook voor de minderjarige kinderen die al bij hen inwonen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De huurovereenkomst kan alleen ondertekend worden als de oorspronkelijke huurder en de verhuurder ermee akkoord gaan. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de gevallen, vermeld in artikel 22 van het Sociaal Huurbesluit of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.. Het zijn de huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode.

De persoon die minstens twaalf maanden een huurder als vermeld in punt 3° is, en die samenwoont met een huurder als vermeld in punt 1°, wordt beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan de verhuurder dat hij de partner is van die persoon en dat hij, mits zijn partner en de verhuurder ermee akkoord gaan, de huurovereenkomst in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, en door de inwonende minderjarige kinderen. De bewonerssamenstelling van de woning ziet er bij de aanvang van deze overeenkomst als volgt uit:

...(voornaam + achternaam + geboortedatum)

...
...

De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. De verhuurder geeft in huur aan de oorspronkelijke huurder, die aanvaardt, een woning die ligt in, voldoende bekend door de oorspronkelijke huurder. De oorspronkelijke huurder verklaart de woning betrokken te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingentreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten opnemen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving.

DUUR EN PROEFPERIODE³

Art. 4. Deze overeenkomst gaat in op dd/mm/jjjj. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld.

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1° en 3°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst. Voor de persoon die de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, aanneemt, loopt de proefperiode door.

Voor de persoon, vermeld in artikel 1, 2°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de kennisgeving van de burgerlijke staat.

Voor de minderjarige kinderen die deze huurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

(5) *(In geval van huurovereenkomst van onbepaalde duur)* Op het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

(in geval van huurovereenkomst van bepaalde duur) Op het einde van de proefperiode wordt de overeenkomst voortgezet als een overeenkomst van bepaalde duur. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van ... , die ingaat op

HUURPRIJS

⁴**Art. 5.** Met toepassing van het Sociaal Huurbesluit wordt de basishuurprijs bepaald op euro. De basishuurprijs kan met toepassing van het voormelde huurstelsel gewijzigd worden.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen of toelagen, bedraagt voor de eerste maand euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop die van kracht wordt.

Art. 6. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van elke maand op rekeningnummer..... van de verhuurder. Alleen die betalingswijze bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingskosten zijn ten laste van de huurder.

Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg niet betaalt binnen een maand en bij gebrek aan een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10% toepassen. De achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg kunnen in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke intresten.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 7. De verhuurder stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen.

Art. 8. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 9. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de samenstelling van de bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld.

Art. 10. De huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 11. De sommen die de huurder heeft betaald zonder die verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De huurder mag alleen verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaar voor het verzoek. De rechtsvordering tot

teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar, te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend met een gewone brief.

Art. 12. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt. Als de huurder dat nalaat, wordt hem de basishuurprijs aangerekend vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op het verzoek van de verhuurder. Die basishuurprijs wordt aangepast aan het inkomen en de gezinssamenstelling op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de nodige documenten werden bezorgd.⁵

Art. 13. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 14. Als hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van het Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europese referentiekader voor talen, is de huurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren.⁶

Art. 15. Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de huurder, voor zover hij het nog niet heeft gevolgd en er niet van vrijgesteld is, is de huurder verplicht het inburgeringstraject te volgen.⁷

Art. 16. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen.

De verhuurder kan, mits de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode en wordt bij elke huurprijsaanpassing aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, uitgezonderd die welke, vermeld in het tweede lid, uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. Eventueel kan met de verhuurder een afbetalingsplan worden opgesteld.

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan die laatste te melden. Als de huurder die

verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Art. 17. §1. Als in de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig zijn, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

§2. De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. In dat geval mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met het gehuurde goed.

De huurder heeft het recht na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed als hij dat rationeel kan bezetten.

Art. 18. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding.

Als de huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 19. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, evenals de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezochtdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 20. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Art. 21. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

WAARBORG ⁸

Art. 22. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

⁹**Art. 23. A.** *Waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst, geplaatst op een financiële rekening*

De waarborg die gelijk is aan maximaal tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedraagt ... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

B. Waarborg is een bankwaarborg

De huurder verbindt zich ertoe om de waarborg volledig samen te stellen met constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar. De waarborg bedraagt ... euro. De waarborg mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen. De huurder bezorgt aan de verhuurder een attest waarin de bank bevestigt dat de huurder een waarborg heeft gesteld.

C. Waarborg is een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het OCMW een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Die bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen.

D. De waarborg is vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst

Aan de voorwaarde van de waarborg is voldaan als een OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Die schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW

F. Gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

De verhuurder stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Die gespreide betaling begint met een eenmalig bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, voor de eerste keer tegen .. /../.... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .. /../.... betaald is. De volledige som bedraagt euro en bedraagt maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5.

Als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dat bedrag op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst. Pas vanaf dat moment brengt de waarborg rente op.

G. Er is geen waarborg verschuldigd

H. De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

De waarborg die door de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst moet worden gestort in handen van de verhuurder, bedraagt tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren), zijndeeuro.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Art. 24. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

KOSTEN EN LASTEN

Art. 25. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing die de huurder zou kunnen genieten, wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

Art. 26. De kosten en lasten die voor rekening van de verhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

Art. 27. De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbedluit.

Art. 28. De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijksse voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijksse voorafbetaling ... euro.

De verhuurder gaat jaarlijks over tot individuele afrekening van de kosten en lasten. De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen.

Art. 29. De huurder heeft het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

VERZEKERING

Art. 30. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 31. De huurovereenkomst kan worden opgezegd door de huurder en de verhuurder met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

De opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geldt alleen voor hem.

De huurovereenkomst wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden:
1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt;
2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen. De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de voormelde termijn, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden of van de opzegging en de ontbinding van de huurovereenkomst.

Als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt, en er geen huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, overblijft, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de huurder en de verhuurder in geval van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst zich wenden tot vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot gerechtelijke ontbinding.

Art. 32. Gedurende de opzeggingsperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzeggingsperiode een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Art. 33. Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens acht dagen vooraf gemeld zijn, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

Art. 34. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huur heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht.

Art. 35. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft onder bezwarende titel in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

Als de huurder of **zijn** minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning kosteloos volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet, naargelang het geval, de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen een jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt, ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van die verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een recht van voorkoop gegeven;

2° als de huurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft onder bezwarende titel in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar.

Als de huurder of **zijn** minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, kosteloos volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet, naar gelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden;

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden;

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het Sociaal Huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

GESCHILLEN

Art. 36. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

GEMEEN RECHT

Art. 37. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het Sociaal Huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

KEUZE VAN WOONST

Art. 38. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 39. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst, worden als niet-geschreven beschouwd.¹⁰

REGISTRATIE

Art. 40. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

.....

Opgemaakt op ... , in ... in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

Marino KEULEN

¹ Schrapen wat niet past

² Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt, worden de huurercategorieën zoals vastgesteld in de vorige huurovereenkomst, in deze huurovereenkomst behouden.

³ De proefperiode geldt niet als dit een huurovereenkomst betreft die wordt afgesloten in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie van huurders die op 1 januari 2008 reeds huurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel.

⁴ Als artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is, wordt artikel 5 aangepast door de verhuurder. De huurprijsberekening is in dat geval niet gebonden door het Sociaal Huurbesluit.

Als artikel 78, vierde lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is, wordt artikel 5 in die zin aangepast.

⁵ In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het Sociaal Huurbesluit, is voor het VWF dit artikel niet van toepassing. Zie voetnoot 5: dit artikel is in voorkomend geval ook niet van toepassing als artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is.

⁶ Als aan de taalbereidheidsvoorwaarde reeds voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

⁷ Als de inburgeringsbereidheid niet van toepassing is of als aan de inburgeringsbereidheidsvereiste voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

⁸ In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 van het Sociaal Huurbesluit, wordt in deze rubriek onder 'basishuurprijs' de 'contractuele huurprijs' verstaan als de verhuurder het VWF is en 'de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80^{ter} van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996' als de verhuurder de gemeente of het OCMW is, tenzij artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is. In dit laatste geval wordt onder 'basishuurprijs' ook de 'contractuele huurprijs' verstaan.

⁹ Schrappen wat niet van toepassing is.

¹⁰ Dit artikel wordt geschrapt indien niet van toepassing.