

Bijlage 4 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur

Bijlage 32 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 32 typehuurovereenkomst voor de onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 4°/1 en artikel 4.42, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

<p style="text-align: center;">TYPEHUUROVEREENKOMST voor de onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen voor een duurtijd van negen jaar</p>

Tussen de ondergetekenden:

(Bij een woonmaatschappij: schrap wat niet van toepassing is.)

naam woonmaatschappij (volledige naam van de woonmaatschappij):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

(Bij een geconventioneerde verhuurorganisatie: schrap wat niet van toepassing is.)

naam geconventioneerde verhuurorganisatie (volledige naam van de geconventioneerde verhuurorganisatie):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

hierna de verhuurder te noemen

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

.....
.....
.....
met rijksregisternummer.....
die woont in
.....(postnummer, plaats,
straat, huisnummer)

hierna de huurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna 'Vlaams Woninghuurdecreet'), artikel 4.42, §3, boek 5, deel 2, titel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur, hierna 'goed' te noemen, op het volgende adres:

.....
.....
beschrijving van de woning¹:
.....
.....
.....
.....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen²:
.....
.....
.....

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

Artikel 2. BESTEMMING

De huurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Als de huurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel die de verhuurder daardoor ondervindt.

¹ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

² Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden..

De huurder mag de woning niet onderverhuren. Met expliciete toestemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofverblijfplaats bestemd blijft.

Artikel 3. DUUR VAN DE HUUR

De onderhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op

De termijn van de onderhuurovereenkomst kan de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst niet overschrijden.

A. Beëindigingsmogelijkheden van de onderhuur ten gevolge van de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst

De hoofdhurovereenkomst is ingegaan op voor een termijn van

Ze kan opgezegd worden door de eigenaar-verhuurder zes maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt, met uitsluiting van de tussentijdse opzegmogelijkheden.

De hoofdhuurder kan de hoofdhurovereenkomst te allen tijde opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden vanaf

Als de verhuurder de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de hoofdhuurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst plaatsvindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar..

B. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuur door opzegging van het onderhuurcontract

1. Opzeggingsmogelijkheden van de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Indien de onderhuurovereenkomst niet geregistreerd is op datum van de opzegging van de onderhuur dient de onderhuurder geen opzegtermijn of opzegvergoeding te respecteren.

2. Opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst op een van de volgende manieren vroegtijdig beëindigen.

1) Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

Overeenkomstig artikel 17, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

2) Opzegging voor grondige renovatiewerken

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

A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

De verhuurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen als hij grondige renovatiewerken aan de woning wil uitvoeren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

De verhuurder en de huurder komen overeen om de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor grondige renovatiewerken te beperken in de tijd:

.....
.....
.....

C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

Overeenkomstig artikel 18, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

3) Opzegging zonder reden

Overeenkomstig artikel 19, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 4. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

De huurprijs zal door de huurder vóór de ... van de maand in kwestie worden betaald op het rekeningnummer van de verhuurder.

Artikel 5. INDEXERING

De huurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De indexering van de huurprijs gebeurt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 4.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst of van de maand voor de huurprijsherziening in werking is getreden.

De indexering van de huurprijs is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

(Schrap als het niet van toepassing is) De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste jaar niet geïndexeerd wordt.

Artikel 6. HUURPRIJSHERZIENING

De huurprijs, vermeld in artikel 4, kan worden herzien overeenkomstig artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 7. KOSTEN EN LASTEN

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

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 huurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: /

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

(Schrap wat niet van toepassing is.)

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten. Het bedrag van die voorschotten wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt het maandelijkse voorschot ... euro.

De verhuurder bezorgt de afrekening jaarlijks aan de huurder.

De huurder betaalt de vaste maandelijkse bedragen of de maandelijkse voorschotten voor de dag van de maand, op rekening van de verhuurder.

Artikel 8. HUURWAARBORG

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

(Schrap wat niet van toepassing is.)

A. De waarborg bedraagt euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van euro.

(Van toepassing indien wordt gekozen voor optie D en de verhuurder een schuldeiser is zoals vermeld in artikel 2043bis (oud) Burgerlijk Wetboek)

Aan de huurovereenkomst wordt een bijlage toegevoegd conform de vereisten van artikel 2043bis tot en met artikel 2043octies (oud) Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de kosteloze borgtocht.

Artikel 9. PLAATSBESCHRIJVING

Conform artikel 9, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt bij de ingebruikneming een omstandig plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van deze huurovereenkomst en moet geregistreerd worden.

Volgens de bepalingen van artikel 39, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet behouden de partijen zich het recht voor te verzoeken om de opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening op het einde van de huur en uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Artikel 10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. De huurder brengt de verhuurder onmiddellijk op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De huurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De huurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de huurder zijn, uit te voeren.

Artikel 11. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST TEN LASTE VAN DE HUURDER

In geval van ontbinding van deze huurovereenkomst door de fout van de huurder draagt die laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding, namelijk de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 12. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder op de hoogte brengen. De huurder mag echter geen schadevergoeding van de verhuurder eisen. Hij kan zijn rechten alleen laten gelden tegen de onteigenaar. Daardoor vermindert hij het recht op schadeloosstelling voor de verhuurder niet.

Artikel 13. HOOFDELIJKHEID

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden om welke reden ook.

Artikel 14. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, het voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer, opgesteld op met als energiescore kWh/m² jaar.

.....
.....

Opgemaakt op, in, in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

De verhuurder,

De huurder(s),

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur.

Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE