

Bijlage I

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het O.C.M.W., de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode

De ondergetekenden (1) :

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

b) het O.C.M.W. (adres, gemeente) of de vereniging als 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 genoemd "de verhuurder" enerzijds en

de heer/Mevr.

en/of Mevr./de heer

wonende te

hierna genoemd "de oorspronkelijke huurder" anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

HOEDANIGHEID VAN HUURDER

Artikel 1. Als huurders van de woning, vermeld in artikel 2, worden beschouwd :

1° de oorspronkelijke huurder;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon en de oorspronkelijke huurder brengen de verhuurder binnen de maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Deze persoon treedt toe tot deze huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat;

3° de partner die feitelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon is verplicht ten laatste zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de huurovereenkomst mee te ondertekenen, in een bijvoegsel dat aan deze huurovereenkomst wordt gehecht. Op het ogenblik van ondertekening krijgt deze persoon de hoedanigheid van huurder. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke huurder en de verhuurder. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, verder het sociaal huurbesluit; (2)

4° alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Deze personen zijn verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat aan deze huurovereenkomst wordt gehecht. Dit geldt ook voor de reeds inwonende minderjarige kinderen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke huurder en de verhuurder. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het sociaal huurbesluit. (3)

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

..... (naam + voornaam + 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 gelegen te voldoende gekend door de oorspronkelijke huurder. De oorspronkelijke huurder verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht blijven.

De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten gelden. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van de plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

DUUR EN PROEFPERIODE (4)

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°, 3° en 4°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van ondertekening van deze huurovereenkomst;

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 op hun meerderjarigheid deze huurovereenkomst ondertekenen, geldt de proefperiode niet.

Art. 5. Aan het einde van de proefperiode kan de verhuurder, ingeval van een ernstige tekortkoming aan de verplichtingen van de huurder, vermeld in deze overeenkomst, de overeenkomst ontbinden mits hij de huurder drie maanden voor het einde van de proefperiode, op de hoogte brengt van zijn beslissing.

(5) (in geval van huurovereenkomst van onbepaalde duur) Bij het einde van de proefperiode wordt de overeenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in deze overeenkomst, voortgezet als een overeenkomst van onbepaalde duur.

(in geval van huurovereenkomst van bepaalde duur) Bij het einde van de proefperiode wordt de overeenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in deze overeenkomst, voortgezet als een overeenkomst van bepaalde duur. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van ingaande op

HUURPRIJS

(6) Art. 6. Met toepassing van het sociaal huurbesluit wordt de basishuurprijs, bepaald op euro. Deze basishuurprijs kan in toepassing van voornoemd huurstelsel gewijzigd worden.

De te betalen huurprijs, d.w.z. de aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling aangepaste basishuurprijs, rekening houdend met eventuele kortingen en/of toelagen, bedraagt voor de eerste maand..... euro.

De verhuurder zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt.

Art. 7. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de vijfde dag van elke maand op rekeningnummer van de verhuurder. Alleen deze wijze van betalen bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg niet betaalt binnen de maand en bij gebrek van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10 %, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 8. 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 zijnen laste vallen.

Art. 9. 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 mogelijkheid tot inspraak.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 10. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te bewonen.

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

Voor de partner die feitelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder, is er sprake van duurzaam verblijf, als de partner zes maanden met de oorspronkelijke huurder samenwoont. De oorspronkelijke huurder is verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van de datum waarop zijn partner feitelijk met hem gaat samenwonen en van het eventuele vertrek.

Art. 11. 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. 12. De sommen die de huurder heeft betaald zonder deze verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De huurder mag slechts verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De rechtsvordering tot teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend per gewone brief.

Art. 13. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder hierom verzoekt. Als de huurder dit nalaat, wordt hem de basishuurprijs aangerekend vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op het verzoek van de verhuurder. Deze 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. (7)

Art. 14. 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. 15. Voorzover hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen, is de huurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren. (8)

Art. 16. Voorzover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de huurder, voorzover hij het nog niet heeft gevolgd en niet vrijgesteld is, is de huurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (9)

Art. 17. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

De verhuurder kan, mits akkoord van de huurder, de door de huurder aangeduide onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die te zijnen laste vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dit 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 dit bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke huurprijsaanpassing beslissen om de aangeduide onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, uitgezonderd die, vermeld in het tweede lid, uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht om deze werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen de maand na 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 deze laatste te melden. Als de huurder deze 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 ontstaan door overmacht, slijtage en ouderdom.

Art. 18. § 1. Als de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten 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 dit omwille van 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 het beëindigen van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed voorzover hij dit rationeel kan bezetten.

Art. 19. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder deze 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. 20. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating 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 houdt 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 bezookdag en -uur en dit binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 21. Het is de huurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen 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. 22. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het O.C.M.W. te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

WAARBORG (10)

Art. 23. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

(11) Art. 24. 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 6 van deze overeenkomst, 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 middels 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 6 van deze overeenkomst 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 O.C.M.W. en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het O.C.M.W. een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Deze bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst bedragen.

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

Aan de voorwaarde van waarborg is voldaan als een O.C.M.W. zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Deze schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

F. Gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

De verhuurder stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Deze gespreide betaling begint met een éénmalig bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, voor de eerste keer tegen / / en dan telkenmale 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 6 van deze overeenkomst.

Enmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit 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 6, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren), zijnde euro.

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 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. 25. De waarborg zal bij het einde van de huurovereenkomst aan de huurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, 3° 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. 26. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing waarvan de huurder zou kunnen genieten wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

Art. 27. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het sociaal huurbesluit.

Art. 28. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het sociaal huurbesluit.

Art. 29. De betaling van de kosten en lasten van de huurder, gebeurt door middel van maandelijke voorafbetalingen. Het bedrag van deze voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de maandelijke 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. 30. De huurder kan een afspraak maken om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, evenals de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

VERZEKERING

Art. 31. De verhuurder sluit een omnium brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurders.

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 32. De huurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd :

1° op initiatief van de huurder;

2° op initiatief van de verhuurder, door ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode;

3° op initiatief van de verhuurder, door opzegging van de huurovereenkomst.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen huurder en verhuurder een verzoek tot verbreking van de huurovereenkomst voorleggen aan de vrederechter.

De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, en 3°, heeft vernomen.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder of de huurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

De huurovereenkomst wordt opgezegd of ontbonden ten aanzien van alle huurders.

Art. 33. 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 één van deze 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. 34. Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Deze plaatsbeschrijving wordt door een van de huurders of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend.

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

A. De beëindigingsmogelijkheden van de huurovereenkomst voor de huurder

Art. 35. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment beëindigen als hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. Als er meerdere huurders zijn, geldt de opzegging door een huurder niet ten aanzien van de andere huurders.

B. De ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder in het kader van de proefperiode

Art. 36. Aan het einde van de proefperiode kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden als hij de huurder negatief evalueert mits hij de huurder drie maanden voor het einde van de proefperiode op de hoogte brengt van zijn beslissing. Er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van deze huurovereenkomst op grond van die feiten. De feiten die aan de grondslag liggen van de ontbinding moeten gelijk te stellen zijn met ernstige tekortkomingen van de huurder tegenover zijn verplichtingen.

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de huurder zijn :

1° meermaals het huurgeld of de huurlasten niet of niet tijdig betalen;

2° zich niet als een goede huisvader gedragen en de leefbaarheid van de woonomgeving in het gedrang brengen, zodanig dat de verhuurder al verscheidene gegronde klachten van omwoners ontving of de politie al verscheidene malen proces-verbaal opstelde;

3° de weigering of het meermaals nalaten om de verhuurder de elementen mee te delen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;

4° het niet betrekken van de sociale huurwoning door de huurder samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;

5° in de sociale huurwoning niet gedomicilieerd zijn of er niet zijn hoofdverblijfplaats hebben.

C. De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder

Art. 37. 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 ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

Als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten, al naargelang het geval, de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet 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 deze 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 ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar.

Als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten, al naar gelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet 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. Hier bedraagt de opzeggingstermijn van drie maanden.

4° Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het sociale huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Hier bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

GESCHILLEN

Art. 38. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te

GEMEEN RECHT

Art. 39. 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. 40. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook als de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 41. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden voor niet-geschreven gehouden. (12)

REGISTRATIE

Art. 42. De registratie van deze overeenkomst dient te gebeuren door de verhuurder.

De volgende bijlagen worden gevoegd bij deze overeenkomst :

.....
Opgemaakt op te 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 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

—————
Nota's

(1) Schrappen wat niet past

(2) "Artikel 22 bepaalt dat de verhuurder de toewijzing van een woning kan weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder (SHM, SVK, O.C.M.W., Gemeente, VWF) is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming aan zijn huurdersverplichtingen, of na een negatieve evaluatie;

2° die de woning van een verhuurder heeft verlaten voorzover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

De verhuurder moet de beslissing tot weigering grondig motiveren. In plaats van de toewijzing te weigeren kan hij de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

(3) Zie voetnoot 2

(4) 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.

(5) Schrappen als de bepaling niet van toepassing is.

(6) Voor het VWF wordt in afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het sociaal huurbesluit, artikel 6 vervangen als volgt: "Art. 6. De huurprijs bedraagt euro per maand."

(7) In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het sociaal huurbesluit, is voor het VWF deze bepaling niet van toepassing.

(8) Als aan de taalbereidheidsvoorwaarde reeds voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

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

(10) 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 80ter 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 O.C.M.W. is.

(11) De verhuurder heeft de keuze tussen A, B, C, D, E, F, G of H. De niet gekozen mogelijkheden moeten worden geschrapt.

(12) Dit artikel wordt geschrapt indien niet van toepassing.