



HOOFDHUURCONTRACT 9 JAAR

Sociaal Verhuurkantoor (afgekort SVK) Het Scharnier 'Vereniging zonder winstgevend doel'
Adres: Grotestraat 65 b31
Postnummer: 3600
Gemeente: Genk
Tel.: 0484/ 22-56-46
Fax.: 089/24-54-40
Reknr.: BE 77 778-5998370-42

De ondergetekende(n):

Dhr. en/of Mevr. :

wonende te :

rijksregisternummer(s):

hierna genoemd de verhuurder,

en

SVK Het Scharnier VZW

Grotestraat 65b31

3600 Genk

hierna genoemd de hoofdhuurder, ook wel SVK genoemd,

zijn overeengekomen wat volgt :

1. DE VERHURING

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een /woonhuis/studio/appartement,

gelegen te

kadastrale afdeling:

Perceelcode:

bestaande uit:

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

Bij het gebruik van één of meerdere ruimten of voorzieningen gelden volgende regels:

-Er mogen geen huisdieren gehouden worden.

2. BESTEMMING

In toepassing van artikel 1717 B.W. zoals gewijzigd door artikel 2 van de Nieuwe Huurwet van 13 april 1997, tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, evenals artikel 1, §1*bis* van de woninghuurwet, zoals aangevuld door artikel 4 van de Nieuwe Huurwet, en binnen het kader van artikel 4, §2*bis*, zoals ingevoegd door art. 7 van de Nieuwe Huurwet, geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder, het **SVK** om in zijn geheel onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen.

Derhalve zal de verhuurder enkel op het kadastraal inkomen dat in aanmerking wordt genomen, belast worden. Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed toch voor zijn persoonlijke belastingsaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder voor dit gedeelte op de werkelijke huurinkomsten belast zou worden, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om, bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen die ingeschreven zijn bij het SVK, en die volgens de toewijsregels van het SVK in aanmerking komen als onderhuurder.

3. ALGEMEEN

Zowel dit hoofdhuurcontract als het onderhuurcontract vallen onder de toepassing van de Woninghuurwet.

DEEL 1: Duur van de huur, huurprijs, waarborg, kosten,

4. DUUR VAN DE HUUR

De huur van de hoofdhuurovereenkomst wordt in beginsel afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op:/...../.....

5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt euro per maand.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer/...../..... van de verhuurder bij de post of de bank.

6. INDEXATIE

Recht op indexatie

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijsen. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan éénmaal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract. Deze aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald in artikel 1728bis B.W., waarbij:

$$\text{wettelijk eisbare huurprijs} = \frac{\text{contractuele huurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij:

- de contractuele huurprijs de naakte aanvangshuurprijs is;
- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract is;
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract is.

7. HUURPRIJSHERZIENING

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet akkoord kan een verzoek ingeleid worden door de meest begunstigde partij tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden op grond van 'nieuwe omstandigheden' als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20 % gestegen of gedaald is. De huurprijs kan eveneens naar omhoog herzien worden als de normale huurwaarde tengevolge van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder met minstens 10 % gestegen is.

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

8. WAARBORG

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de hoofdhuurder uit het huurcontract voortvloeien.

Geen waarborg verschuldigd

Er moet geen huurwaarborg betaald worden door de hoofdhuurder.

9. BIJKOMENDE KOSTEN EN LASTEN

De grondlasten (onroerende voorheffing) zijn ten laste van de verhuurder. De hoofdhuurder draagt de kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik, alsook de huurkosten voor de tellers.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt.

Deze kosten omvatten:
.....
.....
.....

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

A. Vast bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van euro.
Iedere partij kan evenwel te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

OF

B. Maandelijks provisie

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage vaneuro.
Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de eigenaar het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.
De hoofdhuurder kan op eenvoudig verzoek inzage krijgen in de stukken die deze uitgaven staven.

10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren door de hoofdhuurder (art. 1719 en 1720 B.W.). Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals opgenomen in de woninghuurwet. Het gehuurde goed moet tevens beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in Titel III, hoofdstuk 1 van de Vlaamse Wooncode.

Zowel de verhuurder als de hoofdhuurder zullen die herstellingen laten uitvoeren die de wet of de gebruiken hen opleggen. De hoofdhuurder is verantwoordelijk om het gehuurde goed te beheren en te onderhouden als een goede huisvader. De hoofdhuurder zal de eigenaar verwittigen van het bestaan van schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder.

De hoofdhuurder mag geen structurele wijzigingen of verbeteringen in het gehuurde goed (laten) aanbrengen, zonder de uitdrukkelijke geschreven toestemming van de eigenaar.

11. VERZEKERING

Gedurende de hele duur van de huur zal de verhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als eigenaar dekt.

Gedurende de hele duur van de huur zal de hoofdhuurder een brandverzekering, van het type "omnium brand" met afstand van verhaal op de onderhuurder afsluiten, die zowel zijn

aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van de onderhuurder dekt. Het SVK legt de onderhuurder op zijn inboedel en het verhaal van de burens te verzekeren.

12. AANPASSINGEN

Elke aanpassing van dit contract wat betreft huurprijs, opzegmogelijkheden en dergelijke, zal gebeuren volgens de voorziene wettelijke regelingen dienaangaande.

13. AANVULLINGEN

De verhuurder verbindt er zich toe om uiterlijk tegen de aanvang van het huurcontract volgende zaken in orde te brengen:

- **Een energieprestatiecertificaat**
- **Dakisolatie**
- **Een geldig keuringsattest van de elektrische installatie (zonder inbreuken).**
- **De installatie van rookmelders (1 per verdieping).**
- **Een geldig onderhoudsattest van de centrale verwarming (mazout <1 jaar, gas <2 jaar)**
- **Het SVK nodigt de huisvestingsambtenaar uit om een conformiteitsattest te bekomen. De eigenaar verbindt er zich toe om eventuele gebreken/opmerkingen in orde te brengen.**

14. GEMEENRECHT EN AANVULLENDE BEPALINGEN

De bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht zijn van toepassing op deze huurovereenkomst. Partijen kunnen de type-huurovereenkomst verder aanvullen voorzover zij niet strijdig zijn met deze type-huurovereenkomst of met de dwingende én aanvullende bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek).

De in het huurcontract voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden evenwel voor niet-geschreven gehouden.

DEEL 2: De beëindigingsmogelijkheden van de hoofdhurovereenkomst voor de verhuurder en hoofdhuurder.

15. ALGEMENE BEPALING

Elke opzeg moet per aangetekende brief gebeuren. De opzegtermijn begint steeds te lopen de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg betekend wordt.

16. BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

De onderhuurovereenkomsten kunnen onder geen beding de duur van deze hoofdhurovereenkomst overschrijden.

Indien echter tengevolge van een opzeg het SVK geen vervangende woongelegenheden vindt voor de betrokken onderhuurder(s) dan kan de hoofdhuurder uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn per aangetekende brief een verlenging wegens buitengewone

omstandigheden verzoeken. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging. Partijen komen overeen dat het niet vinden van een aangepaste betaalbare woning voor de zittende onderhuurders in hoofde van het SVK in aanmerking wordt genomen als een buitengewone omstandigheid eigen aan het SVK, omdat het SVK precies tot doelstelling heeft om huurders in sociaal moeilijke omstandigheden te huisvesten.

Deze bepaling moet samen gelezen worden met het feit dat de verhuurder door te verhuren aan het SVK tenslotte zekerheid van betaling verwerft.

17. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder kan het huurcontract op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Indien de hoofdhuurder het huurcontract evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang het huurcontract een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Indien de verhuurder vervoegd opzegt tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar (voor eigen gebruik, verbouwingswerken of ongemotiveerd) dan kan de hoofdhuurder tegenopzeggen met 1 maand, zonder vergoeding. De verhuurder blijft gehouden tot hetzij de uitvoering van het motief, hetzij de betaling van de vergoeding.

18. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

Het huurcontract kan door de verhuurder bij aangetekende brief opgezegd worden, zes maanden voor het verstrijken van de negenjarige termijn of één der volgende driejaarlijkse periodes. Bij gebrek aan dergelijke opzeg wordt het huurcontract telkens verlengd met driejaarlijkse periodes.

1. Opzeg voor eigen gebruik

Opzeg voor eigen gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst ten allen tijde beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden, indien hij van plan is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het te laten betrekken door familieleden in de eerste en tweede graad op-en-neergaande lijn (ouders, grootouders, kinderen en kleinkinderen).

De opzeg vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

De hoofdhuurder kan om een bewijs van verwantschap verzoeken. Uiterlijk binnen de twee maanden volgend op het verzoek van de hoofdhuurder, dient de verhuurder het bewijs (hetzij door een uittreksel uit het bevolkingsregister, hetzij door een akte van bekendheid opgesteld door de notaris) aan de hoofdhuurder voor te leggen. Bij gebreke hieraan kan de hoofdhuurder uiterlijk 2 maanden voor het verstrijken van de opzegtermijn de nietigheid van de opzeg voor de vrederechter vorderen.

Het goed moet binnen het jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gedane opzeg worden betrokken.

Indien de hoofdhuurder echter een verlenging wegens buitengewone omstandigheden bekommt dan neemt de termijn voor uitvoering van het motief slechts een begin vanaf de teruggave van het gehuurde goed door de hoofdhuurder.

Het goed moet door de verhuurder of zijn begunstigde gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden deze betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de hoofdhuurder het recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

2. Opzeg voor verbouwingen

Uitsluiting opzeg voor verbouwingen

In toepassing van artikel 3 § 3 laatste lid, van de Woninghuurwet sluiten partijen voor de duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de verhuurder om het hoofdhuurcontract vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingen.

3. Opzeg ongemotiveerd met vergoeding

Ongemotiveerde opzeg met vergoeding mogelijk

In toepassing van artikel 3,§4, van de Woninghuurwet kan de verhuurder, mits vooropzeg van 6 maanden, het huurcontract beëindigen tegen het derde of zesde jaar. De respectievelijke vergoeding voor de hoofdhuurder bedraagt dan negen of zes maanden huur.

DEEL 3: Slotbepalingen en handtekeningen.
--

19. PUBLICITEIT BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

De verhuurder heeft het recht tijdens de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de opzegtermijn, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Hij mag in deze periode het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag.

Verhuurder en hoofdhuurder, eventueel in overleg met de onderhuurder, zullen dagen en uren afspreken.

20. PLAATSBESCHRIJVING

Uiterlijk tegen het verstrijken van de eerste maand van gebruik zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving bedragen **100-120-140€** en worden door de verhuurder en huurder evenredig gedeeld, bij aanvang van het contract dient er dus **50-60-70 €** aan Het scharnier betaald te worden door de verhuurder.

21. REGISTRATIE

Het huurcontract wordt door het SVK uiterlijk binnen de twee maanden ter registratie aangeboden.

22. VERPLICHTE BIJLAGE.

De eigenaar en de hoofdhuurder verklaren dat de verplichte wettelijke bijlage met uitleg over het huurrecht (in toepassing van artikel 11*bis* Woninghuurwet) bij ieder exemplaar van de huurovereenkomst gevoegd is en ze dit ontvangen hebben op/...../2015

23. HANDTEKENINGEN

Opgemaakt op/..... /2015 te (gemeente) 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.

Handtekeningen
DE VERHUURDER(S),

Handtekening
DE HOOFDHUURDER
voor SVK Het Scharnier 'Vereniging zonder winstgevend
doel'

Elke Acciani
Directeur

Myriam Indenkleef
Bestuurder