

HUUROVEREENKOMST VAN KORTE DUUR VOOR

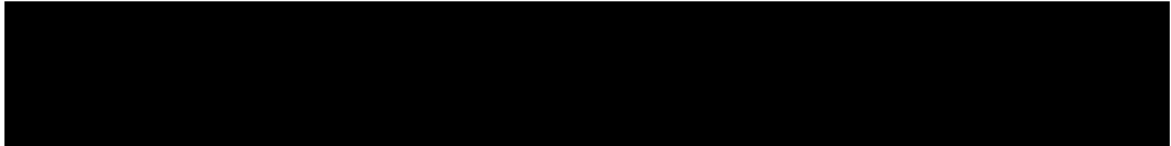
HOOFDVERBLIJFPLAATS

TUSSEN

Het OCMW BORSBEEK, met maatschappelijke zetel te L. Hendrickxlei 17, 2150 Borsbeek, ondernemingsnummer 0212.242.928, vertegenwoordigd door zijn vast bureau, waarvoor optreden de Heer Dis Van Berckelaer, voorzitter van het Vast Bureau en mevrouw Kathleen Sebreghts, Algemeen Directeur.

hierna genoemd '**de verhuurder**', ook wel '**OCMW**' genoemd, enerzijds

EN



hierna genoemd '**de huurder**' anderzijds

samen tevens als '**Partijen**' aangeduid

IS DE VOLGENDE OVEREENKOMST AFGESLOTEN:

Art.1: Voorwerp

Het OCMW geeft in huur aan de huurder die aanvaardt: een appartement gelegen te 2150 Borsbeek, de robianostraat 21/2, omvattende:

- hal
- een woonkamer
- een keuken
- een badkamer
- twee slaapkamers
- een terras
- Een individuele bergruimte in de kelder

De huurder verklaart de woning ontvangen te hebben in de staat beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, zijnde in alle opzichten in een goede staat van onderhoud.

Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de vereiste van conformiteit zoals bepaald bij art. 1.3, §1, eerste lid, 8° van de Vlaamse Codex Wonen.

Er wordt voor het overige verwezen naar de vulgariserende toelichting van de Vlaamse Overheid (<http://www.woninghuur.vlaanderen/vulgariserendetoelichtinghoofdverblijfplaats>).

Art.2: Bestemming

Het gehuurde goed mag enkel gebruikt worden als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn gezin.

Er is een uitdrukkelijk verbod van onderhuur of overdracht van huur.

Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. Indien de huurder desondanks het goed bestemt voor professionele activiteiten, zal hij de huur niet in mindering mogen brengen van zijn belastbaar inkomen. Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te betalen die ten laste van het OCMW zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden.

Art.3: Duur

1. Overeenkomst van korte duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 1 jaar met ingang van 1 april 2024 tot en met 31 maart 2025. 31 maart 2025 is de laatste dag van de overeenkomst.

Een huurovereenkomst van korte duur kan slechts éénmaal, schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale huurtijd meer dan drie jaar mag bedragen.

De overeenkomst eindigt na het verstrijken van deze periode, indien tenminste drie maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzeg wordt betekend. Indien binnen deze termijn geen opzeg wordt betekend of een nieuwe overeenkomst wordt gesloten, wordt de overeenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden, maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van negen jaar.

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

2. Omvorming van de overeenkomst van korte duur naar een overeenkomst van 9 jaar

Wanneer de overeenkomst van drie jaar wordt voortgezet en omgevormd is tot een overeenkomst van negen jaar, eindigt de huurovereenkomst na het verstrijken van een periode van negen jaar als het OCMW ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan.

Als het OCMW een opzegging heeft gedaan, kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Als het OCMW binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

2.1. Opzegging door de huurder

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

2.2. Opzegging door het OCMW

Opzegging voor persoonlijk gebruik

Het OCMW kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken conform de voorwaarden en bepalingen uit artikel 17 van het Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Opzegging wegens grondige renovatiewerken

Het OCMW kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;
- de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont;
- de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Voor het overige wordt verwezen naar artikel 18 van het Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Opzegging zonder motief

Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan het OCMW de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

Art.4: Plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk opgesteld bij voorkeur voor het betrekken van de woonst en ten laatste binnen de maand na de bewoning door de huurder. Ze zal aan de overeenkomst worden gehecht en samen met deze worden geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Indien in de woning belangrijke wijzigingen zijn aangebracht na de opmaak van de plaatsbeschrijving kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de initiële plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel wordt eveneens geregistreerd. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als bij de aanvang, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en dit uiterlijk op de laatste dag van de overeenkomst.

Art.5: Huurprijs

De maandelijkse huurprijs bedraagt 650 euro. De huurder betaalt de huurprijs voor de 7^{de} dag van de maand op rekeningnummer BE64 091 00085 5952.

Overeenkomstig artikel 34 van het Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of een deel ervan zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van het OCMW aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de drie maanden die aan het verzoek voorafgaan.

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en gebeurt bij toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het nieuwe indexcijfer refereert aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer refereert aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de maand tijdens dewelke de overeenkomst is gesloten.

De verhoging van de huurprijs is slechts éénmaal per huurjaar verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en dat op schriftelijk verzoek van het OCMW.

De herziening van de huurprijs is slechts éénmaal per huurjaar mogelijk indien de overeenkomst wordt verlengd tussen de negende en zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode. Partijen komen in dat geval uitdrukkelijk overeen dat de huurprijs wordt herzien.

Art.6: Kosten en lasten

De privatieve abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie zijn ten laste van de huurder alsook alle hierop betrekking hebbende kosten zoals het huren van de meters van zodra deze meters geplaatst zijn.

Alle heffingen en belastingen met betrekking tot het genot of het gebruik van het gehuurde goed met uitzondering van de onroerende voorheffing zijn ten laste van de huurder (bv. huisvuilophaling...).

De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van de zakelijke rechten op de woning en de roerende voorheffing vallen ten laste van de verhuurder.

Art.7: Huurwaarborg

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg verstrekken. De huurwaarborg zal overeenstemmen met drie maanden huur, zijnde €1950 en bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening worden geplaatst. Als de huurder niet in staat is deze waarborgsom in één keer te voldoen, zal er in overleg met de financiële dienst en de betrokken maatschappelijk werker een afbetalingsplan opgesteld worden.

De waarborg zal bij het einde van de huurovereenkomst aan de huurder worden vrijgegeven, na verrekening van de openstaande schulden of afhouding van de vergoeding voor eventuele schade.

Art.8: Onderhoud en herstellingen

De huurder dient de woning te gebruiken als een goed huisvader zodat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en is verplicht tot alle kleine herstellingen behalve herstellingen ten gevolge van ouderdom en/of slijtage. Hij is ook verplicht tot herstellingen die nodig zijn door gebruik in strijd met de bestemming en zijn gebruik als een voorzichtig en redelijk persoon. Tevens is de huurder verplicht tot onderhoud van de woning.

Herstellingen ten laste van het OCMW zullen door de huurder onmiddellijk aan het OCMW gemeld worden. Indien de huurder nalaat het OCMW op de hoogte te brengen van de uit te voeren herstellingen, zal zij volledig aansprakelijk gesteld worden voor de schade, alsmede de gevolgen ervan.

De lijst met kleine herstellingen, opgesteld door de Vlaamse Overheid, kan geraadpleegd worden in de vulgariserende toelichting (<http://www.woninghuur.vlaanderen/vulgariserendetoelichtinghoofdverblijfplaats>).

Dringende herstellingen door het OCMW die niet kunnen gebeuren na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder gedogen. Indien de herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Art. 9: Rustig genot

Het OCMW is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.

In tegenstelling tot het eerste lid kan het OCMW het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen in artikel 8 te kunnen nakomen of om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.

Art.10: Verzekeringen

Gedurende de gehele duur van de verhuring zal het OCMW een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten die de aansprakelijkheid van het OCMW en de huurder dekt. De huurder zal evenwel zelf een verzekering afsluiten ter dekking van zijn inboedel.

Art.11: Veranderingen aan het verhuurder goed

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits schriftelijk akkoord van het OCMW. Zonder deze schriftelijke toelating zullen de werken zonder enig recht op vergoeding ten bate blijven van het OCMW, dat zich tevens het recht voorbehoudt te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art.12: Registratie

De registratie van deze overeenkomst van huur en de plaatsbeschrijving, alsmede de kosten verbonden aan de registratie zijn ten laste van het OCMW.

Art.13: Hoofdelijkheid

De verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden.

Art.14: Dieren

De huurder mag enkel huisdieren houden mits schriftelijk akkoord van het OCMW en op voorwaarde dat deze noch direct noch indirect enige schade veroorzaken noch de rust binnen het gebouw verstoren. Bij het niet naleven van deze verplichting zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

Art. 15: Ontbinding

De huurovereenkomst wordt ontbonden indien het verhuurde goed tenietgaat of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuur nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de prijs of ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door de dood van de huurder op het einde van de tweede maand na het overlijden, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden, is aan het OCMW een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Art. 16: Plicht tot teruggave

Ingeval van beëindiging of ontbinding van de huurovereenkomst is de huurder verplicht om het goed terug te geven in de staat dat hij het ontvangen heeft volgens de omstandige plaatsbeschrijving, m.u.v. hetgeen door ouderdom en overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Indien één van de partijen dit wenst, wordt door de partijen een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning.

Art. 17: Aansprakelijkheid

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en/of verliezen die gedurende zijn huur ontstaan, tenzij hij bewijst dat deze zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Hij is eveneens aansprakelijk voor zijn medebewoners.

Art. 18: Betwistingen

Ieder geschil dat voortspuit uit deze overeenkomst zal eerst bij wijze van minnelijke schikking voorgelegd worden aan de bevoegde vrederechter.

Deze overeenkomst werd opgesteld op 27/03/24..... in drie exemplaren, waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben.

De huurder

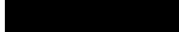



NAMENS HET OCMW,

Voorzitter vast bureau


Dis Van Berckelaer

De huurder

Algemeen directeur


Kathleen Sebreghts

