

HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt 350 **euro per maand** + €25 syndicus. Jaarlijks zal er een eindafrekening volgen van de gemeenschappelijke delen en gasverbruik. De huurprijs zal door het SVK vóór de 20^{de} van de betrokken maand worden betaald op 068-8893415-94 van de verhuurder.

Belangrijk: deze huurovereenkomst neemt een aanvang op..., maar het Sociaal verhuurkantoor is de eerste huur pas 2 volledige maanden na deze datum verschuldigd (i.c. vanaf ...). Deze periode is noodzakelijk om het SVK in staat te stellen de woning toe te wijzen volgens de regels van het Kaderbesluit Sociale Huur. Wanneer de woning sneller dan vooropgestelde twee maanden kan worden toegewezen en verhuurd, zal het SVK de eigenaar-verhuurder huur betalen voor dezelfde periode als bepaald in het onderhuurcontract.

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.

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.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren (art. 1719 en 1720 B.W.).

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. Teneinde hierover zekerheid te scheppen, kan het SVK binnen de maand volgend op de inwerkingtreding van het huurcontract een verzoek richten aan het College van Burgemeester en Schepenen met het oog op de toekenning van een conformiteitsattest. De kosten die verbonden zijn aan de aanvraag of de hernieuwing ervan, worden ten laste van de verhuurder gelegd.

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 verhuurder 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 verhuurder.

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, §1bis van de woninghuurwet, zoals aangevuld door artikel 4 van de Nieuwe Huurwet, en binnen het kader van artikel 4, §2bis, zoals ingevoegd door art. 7 van de Nieuwe Huurwet, geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder, het sociaal verhuurkantoor regio Roeselare vzw, 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, belast² 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 mededelen 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.

WAARBORG

Er moet geen huurwaarborg betaald worden door de hoofdhuurder.

BIJKOMENDE KOSTEN EN LASTEN

² Bedoeld in het kader van de personenbelasting.

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.

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 (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

1. ALGEMENE BEPALING

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

2. 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 aangetekend schrijven 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 sociaal verhuurkantoor precies tot doelstelling heeft om huurders in sociaal moeilijke omstandigheden te huisvesten.³

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

3. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHURDER

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.

³ In de onderhuurovereenkomst is de mogelijkheid van verlenging wegens buitengewone omstandigheden NIET voorzien indien de eigenaar-verhuurder de overeenkomst opzegt. In dit contract wordt de mogelijkheid toch behouden, waardoor het SVK de mogelijkheid krijgt om in te spelen op specifieke situaties.

Indien de verhuurder vervroegd opzegt tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar (voor eigen gebruik, verbouwwerken of ongemotiveerd ⁴) 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.

4. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

Het huurcontract kan door de verhuurder bij aangetekend schrijven 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.

Opzeg voor eigen gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst te 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 zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in zijlijn en de bloedverwanten van zijn echtgeno(o)t(e) tot in de derde graad. Dit is dus neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen.

Een opzeg voor familieleden in de derde graad kan echter slechts ten vroegste tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode uitwerking hebben. 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 bekomt 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.

AANPASSINGEN

⁴ Aanpassen aan de contractueel vastgelegde bepalingen in 4.

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

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 voor zover zij niet strijdig zijn met dit 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.

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.

REGISTRATIE

In het kader van de dienstverlening van het SVK aan de verhuurder, zal het SVK instaan voor de registratie van het huurcontract. Dit zal uiterlijk binnen de twee maanden na de ondertekening van het contract gebeuren.

VERPLICHTE BIJLAGE

Verhuurder en huurder(s) verklaren dat de verplichte wettelijke bijlage met uitleg over het huurrecht (in toepassing van artikel 11bis Woninghuurwet) bij ieder exemplaar van het huurcontract gevoegd is en ze dit ontvangen hebben op datum van ondertekening van het contract.

HANDTEKENINGEN

Opgemaakt op 3 maart 2014 te Roeselare 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.

de verhuurder(s),
voor

de hoofdhuurder,
voor het SVK
de coördinator, de voorzitter,

M.Demeulenaere

G. Depondt