



Vergadering van 23 september 2019

2019_GRMW_00915 De Baai: project kamerwonen SVK Gent - begeleidingsluik: tarieven en hoofdhuurovereenkomst - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 23 september 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77, 2e lid.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 24 juni 2019 betreffende "Samenwerkingsovereenkomst voor het verhuren van kamers in De Baai - Goedkeuring".

Motivering

Begin 2019 werd onderzocht of de verhuring van de 32 kamers in De Baai, die momenteel ter beschikking worden gesteld krachtens een overeenkomst van eigen aard aan een specifieke doelgroep, in aanmerking zouden komen voor verhuring via SVK Gent.

In overleg werd door de collega's van dienst wonen (Stad Gent) een doelgroepenplan opgemaakt en werd een wijziging van het lokaal stedelijk toewijsreglement voorgelegd.

Hierbij aansluitend werd conform het voormelde artikel 9, §3 van het erkennings-en subsidiebesluit van 20 juli 2012, een samenwerkingsovereenkomst tussen SVK Gent en het Departement Sociale dienstverlening OCMW Gent voorgelegd. Deze documenten werden voorgelegd aan en goedgekeurd door het vast bureau op 23/05/2019 en aansluitend door de OCMW-raad (op 24/06/2019) en Raad van Beheer van SVK Gent (op 26/6/2019).

Het doelgroepenplan werd overgemaakt aan Wonen Vlaanderen voor advies.

De mogelijke verhuring via SVK Gent biedt tevens de opportuniteit om het extra "begeleidingsluik" met name de dienstverlening af te splitsen van het louter verblijf.

Daar waar de verhuring (bezetting ter bedde) van de kamers in De Baai en de uitvoering van dienstverlening tot op heden gebeurt op basis van een "all in" bedrag, wordt thans de mogelijkheid gecreëerd om in het kader van de begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en de welzijnsinstantie (OCMW) de dienstverlening afzonderlijk te factureren en hieromtrent meer duidelijkheid te verschaffen.

Er werd een benchmark gemaakt bij andere instellingen om na te gaan welke diensten zij aanbieden, welke forfaitair (vast maandelijks bedrag) en welke individueel worden aangerekend (aparte facturatie). Aansluitend werd een grondige oefening gemaakt binnen het team van De Baai over welke hulp- & dienstverlening en begeleiding er al dan niet betalend kan worden aangeboden aan de bewoners. Hierbij werd uiteraard rekening gehouden met de specifieke noden van de doelgroep maar ook met de hygiëne- en veiligheidsvoorschriften. De gemaakte keuzes werden financieel vertaald in een concreet voorstel van enerzijds een maandelijks te betalen vast bedrag (basisbedrag) en anderzijds vaste tarieven wanneer een bewoner opteert om van specifieke dienstverlening gebruik te maken.

In de nota gevoegd als bijlage wordt een overzicht gegeven van:

- * de dienstverlening die intern geboden wordt (vast maandelijks basisbedrag te betalen door iedere bewoner)
- * de dienstverlening die intern gefaciliteerd en doorgerekend wordt aan de bewoner die hiervan gebruik maakt
- * de dienstverlening die extern gefaciliteerd wordt en rechtstreeks aan de bewoner gefactureerd wordt

Verder in de bijgevoegde nota worden tevens een aantal maatregelen voorgesteld om de nieuwe werkwijze te implementeren, meer in het bijzonder met betrekking tot de huidige

bewoners, het (éénmalig) overbruggen van de uitbetaling door Wonen Vlaanderen van de huursubsidie en de nieuwe verhuringen periode september en oktober.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

er worden geen extra uitgaven gemaakt

Dienst*	Sociale Woonbegeleiding
Budgetplaats	D1113

Verwachte inkomsten: € 491.646,06

Dienst*	sociale woonbegeleiding
Budgetplaats	D1113
Categorie*	exploitatie
Subsidiecode	
2019	45.027,36
2020	45.027,36
2021	45.027,36
2022	45.027,36
2023	45.027,36
2024	45.027,36
Later	135.082,08
Totaal	405.246,24

Bijgevoegde bijlage(n):

- Hoofdhurovereenkomst De Baai_SVK Gent.pdf (deel van de beslissing)
- 20190904_NO_De Baai project begeleidingsluik_def.pdf

Beslissing

Op voorstel van het vast bureau

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt de verdere implementatie van het project kamerwonen De Baai goed, volgens de modaliteiten in bijgevoegde nota.

Artikel 2:

Keurt de hoofdhuurovereenkomst met het SVK Gent betreffende de kamers en bijhorende badkamers in pension De Baai, Roggestraat nrs. 118 -120 te 9000 Gent, goed.

HOOFDHUURCONTRACT

TUSSEN

De ondergetekende(n):

Het OCMW van Gent

Met maatschappelijke zetel te Onderbergen 86, 9000 Gent

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer: 0212 214 125

Vertegenwoordigd door het Vast Bureau, voor wie optreden

dhr. Rudy Coddens, Schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën

Mw. Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 23 september 2019.

Hierna genoemd: “**verhuurder**”

EN

Het Sociaal verhuurkantoor Gent

Met maatschappelijke zetel te Onderbergen 86, 9000 Gent

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer: 0643.926.085

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Tine Heyse, voorzitter van het Sociaal Verhuurkantoor Gent

Hierna genoemd: “**hoofdhuurder**”

zijn overeengekomen wat volgt:

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen vermeld in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997) evenals het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007).

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder 32 kamers met 10 individuele en 8 gedeelde badkamers in Pension “De Baai” (hierna genoemd: het “goed”), gelegen te Roggestraat 118/120, 9000 Gent die als volgt worden beschreven (zie grondplan in bijlage):

Op de eerste verdieping:

- Kamers met badkamer nr. 1 t.e.m. 5
- Kamers nr. 6 en 12 met gedeelde badkamer A
- Kamers nr. 7, 8 en 13 met gedeelde badkamer B
- Kamers nr. 9, 10 en 14 met gedeelde badkamer C
- Kamer nr. 11 en 15 met gedeelde badkamer D

Op de tweede verdieping

- Kamers met badkamer nr. 16 t.e.m. 22
- Kamers nr. 23 en 29 met gedeelde badkamer E
- Kamers nr. 24, 25 en 30 met gedeelde badkamer F
- Kamers nr. 26, 27 en 31 met gedeelde badkamer G
- Kamer nr. 28 en 32 met gedeelde badkamer H

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

- In het gehele pand is het “huishoudelijk reglement van De Baai” van toepassing, zoals in bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd
- het onderhoud van de gemeenschappelijke delen is de verantwoordelijkheid van de verhuurder, die bepalingen hierrond zal opnemen in de individuele begeleidingsovereenkomsten met de onderhuurders

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

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

De hoofdhurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van negen jaar en neemt een aanvang op **1 oktober 2019**, en eindigt op **30 september 2028**, mits een opzegging werd betekend door één van de partijen minstens zes maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder mag evenwel steeds in afwijking van voorgaande bepaling van deze overeenkomst een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging werd gedaan bij aangetekende brief met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan. Als de hoofdhurovereenkomst door deze opzegging een einde neemt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de hoofdhuurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk drie, twee of één maand(en) huur.

b. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER VOOR PERSOONLIJK GEBRUIK

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

c. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER WEGENS GRONDIGE RENOVATIEWERKEN

Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

d. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER ZONDER MOTIEF

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

Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR

In toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgesteld in deze huurovereenkomst.

Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, 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 sociaal verhuurkantoor, en die volgens de toewijzingsregels van het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen als onderhuurder.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR

Met toepassing van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 van het Vlaams

Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder geeft eveneens zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

Partijen verklaren uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. Het voormeld artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt in totaal **10.450** euro per maand, exclusief kosten en lasten. Dit bedrag is samengesteld als volgt

Kamers type oudbouw met een gedeelde badkamer per 3 kamers

- Kamer 7 (met bijhorende badkamer A): 300 euro per maand
- Kamer 8 (met bijhorende badkamer B): 300 euro per maand
- Kamer 9 (met bijhorende badkamer C): 300 euro per maand
- Kamer 10 (met bijhorende badkamer C): 300 euro per maand
- Kamer 13 (met bijhorende badkamer B): 300 euro per maand
- Kamer 14 (met bijhorende badkamer C): 300 euro per maand
- Kamer 24 (met bijhorende badkamer E): 300 euro per maand
- Kamer 25 (met bijhorende badkamer F): 300 euro per maand
- Kamer 26 (met bijhorende badkamer G): 300 euro per maand
- Kamer 27 (met bijhorende badkamer G): 300 euro per maand
- Kamer 30 (met bijhorende badkamer F): 300 euro per maand
- Kamer 31 (met bijhorende badkamer G): 300 euro per maand

Kamers type oudbouw met een gedeelde badkamer per 2 kamers

- Kamer 6 (met bijhorende badkamer A): 325 euro per maand
- Kamer 11 (met bijhorende badkamer D): 325 euro per maand
- Kamer 12 (met bijhorende badkamer A): 325 euro per maand
- Kamer 15 (met bijhorende badkamer D): 325 euro per maand
- Kamer 23 (met bijhorende badkamer E): 325 euro per maand
- Kamer 28 (met bijhorende badkamer H): 325 euro per maand
- Kamer 29 (met bijhorende badkamer E): 325 euro per maand
- Kamer 32 (met bijhorende badkamer H): 325 euro per maand

Kamers nieuwbouw met individele badkamers

- Kamer 1: 350 euro per maand
- Kamer 3: 350 euro per maand
- Kamer 4: 350 euro per maand
- Kamer 5: 350 euro per maand
- Kamer 16: 350 euro per maand
- Kamer 17: 350 euro per maand
- Kamer 18: 350 euro per maand

- Kamer 20: 350 euro per maand
- Kamer 21: 350 euro per maand
- Kamer 22: 350 euro per maand

Kamers nieuwbouw > 15m² met individuele badkamer

- Kamer 2: 375 euro per maand
- Kamer 19: 375 euro per maand

De huurprijs is bij aanvang van het hoofdhuurcontract slechts verschuldigd door de hoofdhuurder vanaf de ingangsdatum van het onderhuurcontract van de desbetreffende kamer. Deze opschortende voorwaarde geldt enkel bij de eerste verhuring.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de 10^e van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer **BE87 0910 0093 7794** van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten een essentiële voorwaarde is waarom hij dit contract afsloot. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

Artikel 6. INDEXATIE

De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.
Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
Het aanvangsindexcijfer is

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode dit overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien 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 worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

§ 2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Artikel 8. HUURWAARBORG

Partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN

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

Voor de aanrekening van de kosten van:

- het verbruik van water, elektriciteit, gas (evenals de huur van de meters en toestellen)
- het onderhoud van de septische put

- het onderhoud van de verwarmingsinstallatie en andere technische installaties (waartoe de verhuurder de opdracht geeft)
- de brandverzekering met afstand van verhaal ten voordele van de onderhuurders die door de verhuurder wordt afgesloten

die ten laste van de (onder-)huurder vallen, wordt een vast bedrag bepaald van **60 euro per maand** per kamer, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen en betaalbaar met de huurbetaling.

Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. Indien de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen

Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden.

De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft

De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

Artikel 11. Niet van toepassing

Artikel 12. 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 woonbaarheid zoals wettelijk en decretaal verankerd. Dit kan worden aangetoond via een conformiteitsattest.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de hoofdhuurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de hoofdhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen.

De verhuurder verbindt zich er eveneens ertoe om onderhoud en herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. De verhuurder, hier vertegenwoordigd door haar begeleidend personeel in De Baai staat in eerste instantie in voor de organisatie van deze werken en de communicatie naar met de onderhuurder. Deze onderhouds- en herstellingswerken gebeuren in samenspraak met het SVK.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving behoudens overmacht of ouderdom.

Artikel 13. VERZEKERINGEN

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

De verhuurder verbindt zich er eveneens ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de hoofdhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als het goed toch wordt gewijzigd, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, hetzij bij het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de hoofdhuurder of onderhuurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. Indien partijen dit noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Indien deze werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, dan kan deze verplicht worden hiervoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, dan verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder na voltooiing van de werken een exemplaar te overhandigen.

Indien er voor het gehuurde goed reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar overhandigen op diens eerste verzoek.

Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed zullen de hoofd- en onderhuurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zullen voormelde huurders toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de hoofd- en onderhuurder mogen bezichtigen.

Artikel 16. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 17. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 18. PRIVACY

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van de hoofdhuurder in haar hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – mits toestemming van de verhuurder – door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Mits de verhuurder zijn identiteit aantoont en op zijn schriftelijk verzoek, heeft hij ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, binnen een termijn van 30 dagen, of langer indien noodzakelijk, op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) recht op uitoefening van zijn privacy-rechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE

Wanneer enige bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 20. BIJLAGEN

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

- a) De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 12 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
- b) Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder wordt verstrekt in de vulgariserende toelichting die werd opgesteld door de Vlaamse Regering op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder verklaart op heden aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Mario Cuypers, in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de firma Flexservice, op 29/7/2019 en vermeldt een kengetal van 289 kWh/m²jaar voor huisnummer 118 (gedeelte nieuwbouw) en 88 kWh/m²jaar voor huisnummer 120 (gedeelte nieuwbouw).

Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is: "pensionwonen De Baai"

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor zowel de oorspronkelijke kamer als de uitbreiding volgens passiefhuisprincipe na sloping van twee gezinswoningen (dd. 18/5/2011).

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen deze bevestigt. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart:

Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest niet uitgereikt en gevalideerd is.

Artikel 23. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013

De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, doch wel werd geïnventariseerd als erfgoedobject onder het nummer 18653.

Artikel 24. AANVULLENDE BEPALINGEN

Partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen voor zover deze aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehuurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst.

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

a. Buitengewone omstandigheden

De onderhuurovereenkomst kan onder geen beding de duur van deze hoofdhuurovereenkomst overschrijden.

Indien de onderhuurder, na opzeg door de hoofdhuurder wegens beëindiging van het hoofdhuurcontract, niet de intentie toont om de woning tijdig te verlaten kan de hoofdhuurder uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn per aangetekend schrijven om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken. De verlenging mag niet langer duren dan de termijn noodzakelijk om een uithuiszettingsprocedure tegen de onderhuurder toe voeren en indien nodig de huurschade te herstellen.

Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging.

b. Gemeenschappelijke delen

De hoofdhuurder kan geen taken opnemen die reglementair worden voorbehouden aan een syndicus (indien er meerdere eigenaars zijn) of een vastgoedmakelaar-rentmeester, zoals het algemeen beheer van de gemeenschappelijke delen. Bepaling rond het onderhoud van gemeenschappelijke delen worden opgenomen in artikel 1

c. Noodzakelijke documenten

De verhuurder verbindt er zich toe om uiterlijk tegen de aanvang van het huurcontract volgende documenten te overhandigen aan de hoofdhuurder :

- geldig keuringsattest van de elektrische installatie
- geldig keuringsattest van de gasinstallatie
- het energieprestatiecertificaat (EPC)
- het conformiteitsattest (C.A.)
- keuringsverslag van de brandweer

d. Uit te voeren werken

De verhuurder verbindt er zich toe om uiterlijk tegen de aanvang van het huurcontract volgende werken uit te voeren te brengen:

Nihil

e. Samenwerkingsovereenkomst

Verhuurder en hoofdhuurder hebben met het oog op een vlotte samenwerking een samenwerkingsovereenkomst gesloten die nadere bepalingen bevat over de kandidaat-bewoners (aanmelding, screening, inschrijving van kandidaat-bewoners, de toewijzingen, de begeleiding en het beëindigen van de onderhuurcontracten. Deze overeenkomst werd door beide partijen ondertekend op 26 juni 2019 en werd in bijlage bij deze overeenkomst toegevoegd.

f. Bijlages

Volgende bijlages worden bij dit hoofdhuurcontract toegevoegd

- Grondplan met kamernummers
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Departement Sociale Dienstverlening OCMW Gent en SVK Gent betreffende de verhuring van 32 kamers in “De Baai”
- Brandweerkeuring “De Baai”
- Huishoudelijk reglement “De Baai”
- Privacyverklaring SVK

HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in twee exemplaren te Gent op 23 september 2019

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,
Voor het OCMW Gent

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Rudy Coddens
Schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding,
Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën,
Voor de voorzitter vast bureau bij delegatiebesluit van
24 januari 2019

De hoofdhuurder,

Voor het Sociaal Verhuurkantoor Gent
Tine Heyse
Voorzitter van het Sociaal Verhuurkantoor Gent

