



2021_GRMW_00533 Model verhuurovereenkomst voor een woongelegenheden in het wooncomplex Ter Pielvaecx of het Woonerf Ten Hove, eigendom van het OCMW, gelegen aan Begijnhofdries te Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 26 mei 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; 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 Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; 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; 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; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Motivering

Op de zitting van 14 oktober 2015 heeft de Raad voor Maatschappelijk Welzijn 'een modelovereenkomst' goedgekeurd voor de verhuring van een wooneenheid in het wooncomplex Ter Pielvaecx of het woonerf Ten Hove, eigendom van het OCMW, en gelegen o.a. aan Begijnhofdries 15 te Gent, kadastraal gekend als zijnde Gent, 15e afdeling, sectie F, deel van het perceel 2747H.

Sinds 1 januari 2019 is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op alle huurcontracten gesloten voor huurwoningen gelegen in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2019.

Door de wijzigingen in de huurwetgeving en de nieuwe privacy-afspraken in kader van de GDPR-wet, is de modelovereenkomst voor verhuring van een wooneenheid in het wooncomplex Ter Pielvaecx en het woonerf Ten Hove aangepast. Daarnaast zijn er nog andere aanpassingen aangebracht. Zo zal de overeenkomst op vraag van de Dienst Zelfstandig Wonen van het OCMW voortaan eerst voor 1 jaar worden afgesloten, als 'proefperiode'. Als alles goed loopt, wordt de overeenkomst automatisch verlengd tot een overeenkomst van 9 jaar. Indien er problemen zouden zijn tijdens het eerste jaar, kan de overeenkomst worden stopgezet.

De nieuwe versie van deze overeenkomst zal de modelovereenkomst die goedgekeurd werd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 14 oktober 2015 vervangen.

Alle nieuwe huurovereenkomsten zullen volgens dit model worden opgemaakt. De bestaande huurovereenkomsten blijven lopen en worden niet aangepast.

Aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn wordt gevraagd de nieuwe modelovereenkomst voor de verhuring van een wooneenheid in het wooncomplex Ter Pielvaecx en het woonerf Ten Hove, goed te keuren, ingaande de dag nadat de Raad voor Maatschappelijk Welzijn zijn goedkeuring heeft verleend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20210429_DO_HUUROVEREENKOMST TEN HOVE- PIELVAECX.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het vast bureau

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde modelovereenkomst voor verhuring van een wooneenheid in het wooncomplex Ter Pielvaecx of het woonerf Ten Hove, eigendom van het OCMW en o.a. gelegen aan Begijnhofdries 15 te Gent, kadastraal gekend als zijnde Gent, 15e afdeling, sectie F, deel van het perceel 2747. Deze modelovereenkomst zal gebruikt worden

voor de nieuwe huurovereenkomsten, te sluiten vanaf de dag nadat de Raad voor
Maatschappelijk Welzijn zijn goedkeuring heeft verleend aan de modelovereenkomst.

HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF
voor een woongelegenheden in het wooncomplex Ter Pielvaecx
of het Woonerf Ten Hove

Tussen de ondergetekenden:

1) Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ondernemingsnummer 0212.214.125 (RPR Gent) en btw-nummer BE0212.214.125, bij delegatiebesluit van 15 oktober 2018 van de adjunct-algemeendirecteur Stad Gent en OCMW Gent en hier vertegenwoordigd door:

- (naam woonassistent), woonassistent van het wooncomplex Ter Pielvaecx en van het Woonerf Ten Hove;

Ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd "**de verhuurder**" of "**OCMW Gent**",

En

- 2) (de eerste twee voornamen en de familienaam), geboren te (geboorteland en -plaats) op (geboortedatum, dd/mm/jjjj), rijksregisternummer (rijksregisternummer) wonende te (straatnaam, huisnummer en busnummer, postnummer, plaatsnaam, land);
- 3) (de eerste twee voornamen en de familienaam), geboren te (geboorteplaats) op (geboortedatum, dd/mm/jjjj), rijksregisternummer (rijksregisternummer), wonende te (straatnaam, huisnummer, postnummer, plaatsnaam, land);

Ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd "**de huurder(s)**",
huurder(s) en verhuurder samen ook "**de partijen**" genoemd,

werd het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1 - VOORWERP

De verhuurder geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in huur, aan de huurder(s) die dit uitdrukkelijk aanvaardt/aanvaardden, in het wooncomplex Ter Pielvaecx/in het Woonerf Ten Hove, de woning/het appartement/de studio, gelegen te 9000 Gent, (straatnaam) (huisnummer), gelegen op de x verdieping, bestaande uit: *(precieze omschrijving van het gehuurde goed, met vermelding van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw evenals aanhorigheden, zoals tuin, balkon, garage e.a.)*.

.....
.....

hierna genoemd "**het gehuurde goed**".

De verhuurder geeft uitdrukkelijk toestemming aan de huurder(s) om het gehuurde goed tot zijn/hun hoofdverblijfplaats te bestemmen.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt door partijen. Deze plaatsbeschrijving wordt door de verhuurder aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt.

ARTIKEL 2 – BESTEMMING EN GEBRUIK

De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen.

Het is niet toegelaten het gehuurde goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

De huurder ziet er op toe dat het gebruik van het in huur gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de verhuurder of de buurt.

Voor het gehuurde goed worden de vergunningen, toelatingen, machtigingen en meldingen eigen aan het goed of aan installaties op, in of aan dat goed aangevraagd of gemeld door de verhuurder.

Vergunningen, toelatingen, machtigingen en meldingen die eigen zijn aan een specifieke activiteit door de huurder moeten worden aangevraagd door de huurder.

ARTIKEL 3 – DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

3.1. duur en opzeg

De overeenkomst wordt gesloten voor een duur van **1 jaar**, ingaande op XXX om van rechtswege te eindigen op XXX.

De huurovereenkomst kan éénmaal, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de overeenkomst de maximale termijn van 3 jaar mag overschrijden.

De huurovereenkomst neemt een einde indien één van de partijen minstens 3 maanden voor het verstrijken van de overeenkomst per schrijven een opzegging heeft gedaan. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

De opzegging door de huurder is enkel ontvankelijk na ontvangst van de opzegging (per post of per mail) aan het OCMW, t.a.v. de woonassistent te Onderbergen 86, 9000 Gent én de administratie van de assistentiewoningen op administratie.assistentiewoningen@stad.gent.

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

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, een maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

De huurovereenkomst van korte duur kan niet eenzijdig worden opgezegd door de verhuurder. Partijen kunnen wel ten allen tijde in onderling overleg en mits volledig akkoord de huurovereenkomst beëindigen

3.2. stilzwijgende verlenging

Indien de opzeg niet tijdig werd betekend of de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van **9 jaar**, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en onder dezelfde voorwaarden als de overeenkomst van korte duur.

De huurder en verhuurder mogen steeds per schrijven of per mail een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de verhuurder.

De opzegging door de huurder is enkel ontvankelijk na ontvangst van zijn opzegging (per post of per mail) aan het OCMW, t.a.v. de woonassistent te Onderbergen 86, 9000 Gent én de administratie van de assistentiewoningen op administratie.assistentiewoningen@stad.gent.

3.3 einde overeenkomst

Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

ARTIKEL 4 – HUURPRIJS EN

INDEXATIE 4.1. Huurprijs

De naakte basishuurprijs bedraagt , . euro per maand.

De huurprijs zal worden betaald op rekeningnummer **IBAN BE23 0910 0093 7491**, BIC-code GK CC BE BB, bij Belfius Bank op naam van OCMW Gent, binnen dertig dagen na de factuurdatum, bij voorkeur door middel van een domiciliëring.

Laattijdige betaling geeft de verhuurder automatisch recht op verwijlntresten zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling nodig is. De gehanteerde intrestvoet is die van verwijlntresten in burgerlijke zaken. In voorkomend geval zijn verwijlntresten verschuldigd vanaf de eerste werkdag na de factuurdatum tot de dag voorafgaand aan de laattijdige betaling zonder dat het bedrag van de verwijlntresten minder kan zijn dan vijfentwintig euro.

4.2. Indexatie

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op **1 januari** een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

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

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand oktober voorafgaand aan de jaarlijkse aanpassing; zijnde *
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde *

De aanpassing van de huurvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige huurvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de huurvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervaldag kan het OCMW van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag

4.3. Huurprijsherziening

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.

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.

Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden gedaan, zoals vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

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.

ARTIKEL 5 – NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

De huurder(s) zal rechtstreeks instaan voor de betaling van alle kosten, taksen en heffingen die door de drinkwatermaatschappij worden aangerekend voor de huur van de waterteller en het drinkwaterverbruik, door de elektriciteitsleverancier voor de huur van de elektriciteitsteller(s) en het elektriciteitsverbruik, voor de aansluiting op en het gebruik van telefoon en internet, in het gehuurde goed.

De huurder(s) moet/moeten zelf instaan voor het afsluiten van de nodige leveringscontracten en voor het betalen van de facturen.

De bijkomende kosten die door de verhuurder aan de huurder(s) in rekening worden gebracht zijn (zowel loonkosten als materialen, kosten voor administratie, toezicht en controle, verzekeringen):

- de brandverzekering met afstand van verhaal ten aanzien van de huurder, alsook de vergoeding voor schade bij derden;
- het onderhoudscontract voor de brandbeveiliging;
- de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones;
- het periodiek wassen van de buitenzijde van de ramen in het gehuurde goed;
- het periodiek wassen van de ramen aan de binnen- en de buitenzijde in de gemeenschappelijke delen;
- het periodiek ledigen van de aalputten, de septische putten, de verzamelputten;
- het onderhoud en de herstellingen in het gehuurde goed die de wet en de plaatselijke gebruiken aan de huurder(s) opleggen, maar enkel het onderhoud en de herstellingen die het gevolg zijn van normaal gebruik en normale slijtage;
- het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen;
- (enkel voor Ter Pielvaecx) de kosten voor het periodieke onderhoud en de periodieke keuringen van de verwarmingsketel;
- (enkel voor Ter Pielvaecx) de kosten voor de huur van de calorimeters van de verwarmingsinstallatie, de opname van de calorimeters en de berekening van de individuele verwarmingskosten, voor het gehuurde goed;
- (enkel voor Ter Pielvaecx) de kosten voor de verwarming (aardgasverbruik) van het gehuurde goed.

De lijst van de bijkomende kosten of lasten kan niet eenzijdig door een van de partijen worden uitgebreid.

(Enkel voor Ter Pielvaecx) De jaarlijkse kosten voor de huur van de calorimeters van de verwarmingsinstallatie, de opname van de calorimeters en de berekening van de individuele verwarmingskosten, voor het gehuurde goed, worden berekend door de jaarlijkse kostprijs die door de dienstverlener wordt aangerekend met alle kosten zoals BTW te vermenigvuldigen met het totale aantal calorimeters in het gehuurde goed en te delen door het totale aantal calorimeters in het wooncomplex waarvan het gehuurde goed deel uitmaakt.

(Enkel voor Ter Pielvaecx) De jaarlijkse kosten voor de verwarming (aardgasverbruik) van het gehuurde goed worden berekend door de totale jaarlijkse kostprijs van het aardgasverbruik met alle kosten zoals meterhuur, distributiekosten, taksen, heffingen, BTW enzovoort, die door de aardgasleverancier aan de verhuurder wordt aangerekend, te vermenigvuldigen met het totale aantal verbruikte eenheden dat door alle calorimeters in het gehuurde goed is geregistreerd en te delen door het totale aantal verbruikte eenheden dat door alle calorimeters, in het wooncomplex waarvan het gehuurde goed deel uitmaakt, is geregistreerd.

Buiten de naakte huurprijs betaalt/betalen de huurder(s) maandelijks een forfaitair bedrag van één (1,00) euro ter vergoeding van de kosten voor de brandverzekering met afstand van verhaal, het onderhoudscontract voor de brandbeveiliging, de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones, het periodiek wassen van de buitenzijde van de ramen in het gehuurde goed, het periodiek wassen van de ramen aan de binnen- en de buitenzijde in de gemeenschappelijke delen, het periodiek ledigen van de aalputten, de septische putten, de verzamelputten, het onderhoud en de herstellingen in het gehuurde goed die de wet en de plaatselijke gebruiken aan de verhuurder opleggen, maar enkel het onderhoud en de herstellingen die het gevolg zijn van normaal gebruik en normale slijtage, het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke

delen, (enkel voor Ter Pielvaecx) de kosten voor het onderhoud en de periodieke keuringen van de verwarmingsketel, voor de huur van de calorimeters van de verwarmingsinstallatie, de opname van de calorimeters en de berekening van de individuele verwarmingskosten. Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de verhuurder of de huurder indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot de werkelijke kost van het wettelijk onderhoud of de wettelijke keuringen.

(Enkel voor Ter Pielvaecx) Buiten de naakte huurprijs betaalt de huurder maandelijks een voorschot ten bedrage van , euro voor de verwarming/aardgasverbruik. Indien dat bedrag onvoldoende blijkt voor het dekken van de werkelijke kostprijs, zal het bedrag van de provisie jaarlijks door de verhuurder aangepast kunnen worden. Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met het aardgasverbruik in het voorafgaande jaar.

(Enkel voor Ter Pielvaecx) Jaarlijks wordt een gedetailleerde afrekening gemaakt aan de hand van de gehanteerde verdeelsleutel. De huurder heeft het recht de facturen of andere bewijsstukken op te vragen. De huurder of de verhuurder stort, al naargelang het geval, het verschil tussen de gestorte voorschotten en de werkelijke kosten aan de andere partij.

De huurder(s) bevestigt/bevestigen dat hij/zij een kopie heeft/hebben ontvangen van het energieprestatiecertificaat met nummer (nummer) dat op (datum) werd opgemaakt door (naam, adres en erkenningsnummer). Volgens dat energieprestatiecertificaat heeft de woongelegenheden een berekende energiescore van (energiescore) kWh/m² jaar.

Belastingen, taksen, heffingen en boetes die eigen zijn aan een specifieke activiteit door de huurder(s) zijn ten laste van de huurder(s).

Huurder(s) en verhuurder komen overeen, voor zover bij het afsluiten van de overeenkomst in bepaalde kosten BTW is inbegrepen en indien de overheid beslist om de BTW-aanslagvoet te wijzigen, dat het bedrag van die kosten automatisch aangepast wordt volgens de regels van die overheidsbeslissing zonder dat daarvoor de huurovereenkomst moet worden gewijzigd of aangevuld en zonder dat de huurder(s), als gevolg van die wijziging, het recht heeft/hebben om de huurovereenkomst te beëindigen op een andere wijze dan bepaald in artikel 15 van het Vlaams Woninghuurdecreet .

Huurder(s) en verhuurder komen overeen, indien de overheid beslist om op bepaalde kosten uit de overeenkomst taksen of belastingen te heffen of heffingen te vestigen, dat het bedrag van die kosten automatisch aangepast wordt volgens de regels van die overheidsbeslissing zonder dat daarvoor de huurovereenkomst moet worden gewijzigd of aangevuld en zonder dat de huurder(s), als gevolg van die wijziging, het recht heeft/hebben om de huurovereenkomst te beëindigen op een andere wijze dan bepaald in artikel 15 van het Vlaams Woninghuurdecreet .

ARTIKEL 6 - WAARBORG

Huurder(s) en verhuurder komen overeen dat de huurder(s) ter nakoming van zijn/haar/hun contractuele verplichtingen een **huurwaarborg stelt ten bedrage van één maand naakte huishuur**.

De huurwaarborg moet gesteld zijn binnen de maand na de datum aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt

ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 7 – ONDERHOUD, HERTSELLINGEN EN VERANDERINGEN

7.1. Levering

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst bezorgt de verhuurder het EPC-attest. De huurder verklaart een kopie van het attest ontvangen te hebben en er geen opmerkingen bij te hebben.

7.2. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder verbindt zich ertoe het in huur gegeven goed als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken van het gehuurde goed.

De huurder neemt alle huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Zo zal de huurder zelf instaan en verantwoordelijk zijn voor het wettelijk verplichte periodiek uit te voeren onderhoud en de keuringen ten laste van de huurder. (enkel bij Ten Hove)

De verhuurder zal instaan voor alle wettelijk verplichte keuringen en onderhoud, zoals weergegeven in de lijst in bijlage, zelfs al betrof dit een huurderslast. (enkel bij ter Pielvaecx)

Indien de periodiciteit van de uit te voeren keuringen wijzigt ten gevolge van gewijzigde overheidsnormering, zullen partijen zich hier op eigen beweging naar conformeren.

Als de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of het nodige onderhoud te doen, is de verhuurder, nadat hij een aangetekende brief verstuurd heeft die binnen een maand zonder gevolg bleef, gerechtigd om die herstellingen of dat onderhoud op kosten van de huurder te laten uitvoeren.

7.3 Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen en onderhoudswerken die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren.

Op straffe van schadevergoeding brengt de huurder de verhuurder onmiddellijk per brief of per mail op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de verhuurder nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

7.4 Veranderingen of verbeteringen

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in huur gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in huur gegeven goed en aan de verhuurder blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de verhuurder zijn goedgekeurd.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de huurder te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De huurder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de verhuurder integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in huur gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 burgerlijk wetboek.

De verhuurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, de huurdersaansprakelijkheid met afstand van verhaal, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De verhuurder zal op eenvoudig verzoek van de huurder(s) hem/hen een kopie van de verzekeringspolis bezorgen en/of het bewijs van de betaling van de verzekeringspremie.

De verhuurder zal de bijkomende premie voor afstand van verhaal doorrekenen aan de huurder.

De huurder staat zelf in voor het sluiten van een verzekering voor zijn inboedel en verhaal van derden.

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden.

De huurder(s) is/zijn ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van het verbod op huuroverdracht.

De huurder(s) mag/mogen het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

De huurder(s) is/zijn ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van het verbod tot onderhuur.

De huurder(s) is/zijn er toe gehouden de bepalingen van het huishoudelijk reglement, dat eventueel later wordt opgesteld en dat hem/hen formeel ter kennis gebracht, na te leven en te doen naleven door zijn gezinsleden, bezoekers, ...

ARTIKEL 10 – TENIETGAAN VAN HET GOED

Tot en met de dag dat het gehuurde goed geheel is tenietgegaan, heeft de verhuurder recht op huurvergoeding voor het goed. **Is het goed tenietgegaan uiterlijk de vijftiende van**

de maand, dan ontvangt de verhuurder voor het gedeelte van die maand de helft van de maandelijkse huurvergoeding. Is het goed tenietgegaan na de vijftiende van de maand, dan ontvangt de verhuurder voor het gedeelte van die maand de volledige maandelijkse huurvergoeding.

ARTIKEL 11 – OVERLIJDEN HUURDER

In geval van overlijden van de laatste huurder en voor zover het goed niet is ontruimd en de sleutels overhandigd aan de afgevaardigde van de verhuurder binnen de daarvoor gestelde termijn, heeft de verhuurder recht op een vergoeding voor bezetting van het goed tot en met de dag dat het gehuurde goed volledig is vrijgemaakt en de sleutels zijn terugbezorgd, die gelijk is aan het huurgeld voor die periode. Voor elke volledige maand bezetting heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan de maandelijkse huurvergoeding voor die periode. Is het goed vrijgemaakt uiterlijk de vijftiende van de maand, dan ontvangt de verhuurder voor het gedeelte van die maand een vergoeding die gelijk is aan de helft van het maandelijkse huurgeld voor die periode. Is het goed vrijgemaakt na de vijftiende van de maand, dan ontvangt de verhuurder voor het gedeelte van die maand een vergoeding die gelijk is aan het volledige maandelijkse huurgeld voor die periode.

ARTIKEL 12 – PRIVACY

De GAW van het OCMW Gent verwerkt de persoonsgegevens van de bewoner met respect voor de privacy van de bewoner en volgt hiervoor de wet van 22 augustus 2002 betreffende de rechten van de patiënt, de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de hieruit voortvloeiende regelgeving.

Van elke bewoner worden, naast zijn **persoonlijke gegevens**, ook de volgende gegevens bijgehouden:

- 1° de identificatie- en contactgegevens van de persoon die in geval van nood wordt gewaarschuwd;
- 2° de identificatie- en contactgegevens van de behandelende arts en van alle eerstelijnsactoren die voor de bewoner relevant zijn;
- 3° het ziekenhuis van voorkeur van de bewoner.

De persoonsgegevens van de bewoner kunnen door de GAW verwerkt worden voor de volgende doeleinden:

- Administratief en financieel opvolgen van bewoner(s); -
- Psychosociale ondersteuning;
- Maatschappelijke hulpverlening.

Een volledig overzicht van de verwerkingsdoeleinden is terug te vinden via het publieke verwerkingsregister op de privacypagina op de website van het OCMW. Voor andere verwerkingsdoeleinden zal steeds voorafgaand de toestemming van de bewoner gevraagd worden (bv. voor het nemen en publiceren van foto's).

De persoonsgegevens van de bewoner worden niet gedeeld met anderen, behalve wanneer dat strikt noodzakelijk is om bovenstaande doeleinden te verwezenlijken of om de vitale belangen van de bewoner te beschermen: bv. uitwisseling van medische gegevens met een arts of ziekenhuis.

De gegevens van de bewoner worden na het einde van de verwerking bewaard, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de medische deontologie.

De dossiers worden op een veilige en discrete manier bewaard met respect voor de privacy, zodat alleen daartoe bevoegde personen er toegang toe hebben. De bewoner en zijn vertegenwoordiger hebben steeds recht persoonsgegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen. In sommige gevallen kunnen de gegevens ook gewist worden. Opgelet: Vaak is het OCMW Gent echter verplicht om de bewoner(s)gegevens voor een bepaalde termijn te bewaren en kan het OCMW niet of slechts gedeeltelijk voldoen aan een wens om gegevens te laten wissen.

Meer info over hoe het OCMW met persoonsgegevens omgaat en een volledig overzicht van alle rechten die een bewoner heeft in het kader van de AVG is terug te vinden op de privacypagina op de website van het OCMW Gent. Een beroep doen op deze rechten kan via het contactformulier op de privacypagina of via privacy@stad.gent.

Is er een vermoeden dat iemand de persoonsgegevens van een bewoner onrechtmatig gebruikt? Dat kan gemeld worden via privacy@stad.gent. De bewoner heeft ook het recht om klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

De bewoner kan kosteloos inzage van zijn persoonsgegevens of verbetering van onjuiste gegevens vragen door de vraag te richten aan de directie.

ARTIKEL 13 - NIETIGHEIDSCLAUSULE

Een bepaling van deze overeenkomst die in rechte geheel of gedeeltelijk nietig wordt verklaard of onafdwingbaar zou zijn, wordt van rechtswege geacht geen deel meer uit te maken van deze overeenkomst zonder dat dit de geldigheid of de afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de overeenkomst aantast.

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 14 – BIJLAGEN

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

- a) De plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 2 van deze overeenkomst
- b) Het huishoudelijk reglement

Overeenkomstig artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet wijst de verhuurder de huurder(s) er op dat de Vlaamse regering een vulgariserende toelichting heeft opgesteld die informatie bevat over regelgevende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet. Die toelichting is terug te vinden op

[https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende Toelichting hoofdverblijfplaatsen.pdf](https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende%20Toelichting%20hoofdverblijfplaatsen.pdf) van het Agentschap Wonen Vlaanderen

ARTIKEL 15 - SLOTBEPALINGEN

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet (het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan) zijn van toepassing op deze overeenkomst voor zover de bepalingen van deze

overeenkomst er niet van afwijken en de bepalingen waarvan wordt afgeweken niet van openbare orde zijn.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt te Gent op (datum) in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor registratie.

Gent,

De huurder(s)

Voor OCMW Gent

bij delegatiebesluit van 15
oktober 2018

(naam woonassistent)

woonassistent

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_GRMW_00533 - Model verhuurovereenkomst voor een woongelegenheden in het wooncomplex Ter Pielvaecx of het Woonerf Ten Hove, eigendom van het OCMW, gelegen aan Begijnhofdries te Gent



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
jgyn-PPRA-d535-vJ3J