

OVEREENKOMST VOOR DE VERHUUR VAN EEN SOCIALE HUURWONING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL AAN EEN OPENBAAR BESTUUR, WELZIJSORGANISATIE OF EEN DOOR DE VLAAMSE REGERING ERKENDE ORGANISATIE TENEINDE DEZE ALS HOOFDVERBLIJPLAATS ONDER TE VERHUREN AAN EEN BIJZONDERE DOELGROEP.

Tussen de ondergetekenden:

De **sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent cvba-so** met maatschappelijke zetel in Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent onder het ondernemingsnummer 0400.032.156, erkend door de VMSW onder het nummer 4150, en hier met toepassing van artikel 21 van de statuten vertegenwoordigd door de heer Geert Debel, waarnemend algemeen directeur

hierna genoemd **“verhuurder”**

EN

De **Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te Botermarkt 1 te 9000 Gent met het ondernemingsnummer 0212.214.125, en hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden:

- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen van Personeel, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

hierna genoemd **“huurder”**

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Omschrijving van het gehuurde goed en bestemming

De verhuurder geeft in huur, aan de huurder, die aanvaardt, het onroerend goed gelegen te **KIKVORSSTRAAT 1075** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 1 slaapkamer

Ingevolge artikel 3.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen moet het gehuurde goed, van bij de aanvang van de huurovereenkomst, voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Bij de aanvang van de overeenkomst of uiterlijk een maand na de aanvang van de overeenkomst wordt er tussen de partijen / door een deskundige een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

Het gehuurde goed is bestemd om onder te verhuren aan een bijzondere doelgroep, zoals bedoeld in artikel 6.71, eerste lid, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna verder genoemd: Besluit Vlaamse Codex Wonen).

De woning en haar aanhorigheden zullen door de huurder derhalve uitsluitend gebruikt worden om deze als hoofdverblijfplaats onder te verhuren aan personen:

1. die tot de volgende bijzondere doelgroep behoren: verkeren in een noodsituatie en
2. die tevens beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12;

De huurder kan de bestemming van het onroerend goed niet wijzigen, tenzij mits schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord vanwege de verhuurder.

De huurder is t.a.v. de verhuurder verantwoordelijk voor zijn onderhuurders.

Artikel 2: Duur van de huur

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op 01/07/2022 en eindigend op 30/09/2022 Wegens aanvang sloopwerken gebouwen Jupiter en Mercurius.

Deze huurovereenkomst eindigt slechts als de verhuurder ten minste zes maanden vóór het verstrijken van de negen jaar een opzegging betekent of als de huurder ten minste drie maanden voor het verstrijken van de negen jaar een opzegging betekent. Bij gebrek aan betekening van een opzegging binnen deze termijn wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw verlengd voor een periode van drie jaar, tegen dezelfde voorwaarden.

Artikel 3: Vervroegde opzegmogelijkheden van de huurovereenkomst

Een huurovereenkomst van negen jaar kan door de huurder en de verhuurder vervroegd beëindigd worden overeenkomstig de termijnen en de voorwaarden zoals bepaald in artikel 17, 18, 19 en 20 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Een huurovereenkomst van drie jaar of minder kan door de huurder vervroegd worden beëindigd overeenkomstig de termijnen en de voorwaarden zoals bepaald in artikel 21, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 4: Huurprijs en indexering

Gelet op het gegeven dat het gehuurde onroerend goed door de huurder beschouwd wordt als een groepsgebouw waarin meerdere onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren, wordt - overeenkomstig art. 6.72 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen- de basishuurprijs vastgesteld op 250 euro per maand.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

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

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt de huurprijs, samen met de kosten en lasten op het rekeningnummer BE51 0016 4452 4862 van de verhuurder vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft. De stortings- of overschrijvingskosten zijn ten laste van de huurder.

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand.

Artikel 5: Bijkomende kosten en lasten

Alle taksen en belastingen van welke aard ook, verbonden aan het gebruik, genot en bewoning van het goed, vallen ten laste van de huurder, met als enige uitzondering de onroerende voorheffing die ten laste blijft van de verhuurder.

Alle abonnementen en contracten voor water, gas, elektriciteit, telefoon, teledistributie, centrale verwarming of andere, indien deze niet gemeenschappelijk zijn aan het onroerend goed, zijn uitsluitend ten laste van de huurder, evenals alle ermee verband houdende kosten zoals plaatsing van tellers, verbruikskosten, enz.

Buiten de huurprijs betaalt de huurder **maandelijks een voorschot ten bedrage van € 110,33** voor de opgesomde kosten en lasten (huurlasten o.a. van de gemeenschappelijke delen).

Voor 2022 zijn de volgende bedragen van toepassing:

- > Brandverzekering 0,72 euro
- > Diensten 58,42euro
- > Verbruiken 51,19euro

Jaarlijks wordt een gedetailleerde afrekening gemaakt, aan de hand van de gehanteerde verdeelsleutel(s). De aangerekende kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden.

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.

Totaal:
De totale huurprijs (huur + kosten en lasten) is 360,33euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7123/90334

Artikel 6: De waarborg

Er wordt geen waarborg aangerekend.

Artikel 7: Staat van het goed

INGAANDE PLAATSBSCHRIJVING

De ruimtes worden ter beschikking gesteld in de staat waarin deze zich bevinden. Deze staat wordt vastgelegd in een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving die door de verhuurder wordt opgemaakt bij het begin van de huur. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd. De kost van de ingaande plaatsbeschrijving voor de huurder is 35 euro. Voor alle nieuwe verhuringen vanaf juli 2022. Voor alle reeds bestaande verhuringen voor juli 2022 waarvan de overeenkomst nu wordt vernieuwd, dient geen plaatsbeschrijving te worden opgesteld.

UITGAANDE PLAATSBSCHRIJVING

Bij de beëindiging van de huur bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de ruimtes en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op. Voor alle nieuwe verhuringen vanaf juli 2022.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door de huurder of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens acht dagen vooraf gemeld zijn, erkent de huurder onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

Indien in de gehuurde ruimtes wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. De kost van de plaatsbeschrijving voor de huurder is 35 euro.

KOSTEN PLAATSBSCHRIJVING

De kosten voor beide plaatsbeschrijvingen, 70 euro (art.6.34 VBCW) worden door de huurder gedragen en worden bij aanvang van de terbeschikkingstelling betaald door overschrijving op rekeningnummer BE51 0016 4452 4862.

Artikel 8: Herstellingen en onderhoud

De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader.

Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in het gehuurde goed of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder. De huurder zal onverwijld de herstellingen uitvoeren die de wet of de plaatselijke gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoudsherstellingen. De Vlaamse Regering heeft in een indicatieve lijst van kleine herstellingen opgemaakt die ten laste van de huurder zijn.

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die normaal ten laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of in gevolge de aansprakelijkheid in hoofde van de persoon voor wie hij moet instaan.

De verhuurder voert de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk per e-mail naar beheer@woningent.be verwittigen van het bestaan van de schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is. Ingeval de huurder die verplichting niet naleeft wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

De huurder zal zonder aanspraak te kunnen maken op een vergoeding de uitvoering van dringende herstellingen door de verhuurder moeten gedogen. Als de herstellingen langer dan dertig 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. Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 9: Veranderingen aan het gehuurde goed

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid. Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder.

In geval van toestemming kan de verhuurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat niet eisen. De toegelaten veranderingen of verbouwingen worden op het einde van de huurperiode eigendom van de verhuurder, mits hij een vergoeding aan de uittredende huurder betaalt.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder eisen dat alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen worden verwijderd en dat het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van het gehuurde goed.

Artikel 10: Verzekering

De verhuurder verzekert het goed tegen brand en alle bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, en neemt een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en verhaal van derden, met afstand van verhaal ten aanzien van derden.

De huurder verbindt er zich op zijn beurt toe zijn inboedel te laten verzekeren tegen brand en aanverwante risico's. De huurder zal vrijwaart de verhuurder voor schade aan de inboedel.

Artikel 11: Einde van de huur

Gedurende de opzeggingsperiode heeft de verhuurder het recht om het gehuurde goed gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag te laten bezichtigen. Huurder en verhuurder zullen dagen en uren afspreken.

Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door de huurder of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens 14 dagen vooraf gemeld zijn, erkent de huurder onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

Artikel 12: Geschillen

Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Artikel 13: Reglement van inwendige orde

Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden als niet-geschreven beschouwd.

https://woningent.be/sites/default/files/Reglement%20van%20Inwendige%20Orde_1.pdf

Artikel 14: Registratie

De huurder staat in voor de registratie en de hiermee eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract en de plaatsbeschrijving dient te gebeuren binnen de twee maanden na ondertekening.

Artikel 15: Bijlagen bij het huurcontract

Deze huurovereenkomst bevat twee bijlagen.

De eerste bijlage is de plaatsbeschrijving intrede huur.

De tweede bijlage betreft het energieprestatiecertificaat.

Artikel 16: Bijkomende bepalingen

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

Opgemaakt te () Gent op/...../..... in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn , plus één exemplaar bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

De verhuurder

De huurder,

Voor de voorzitter van de gemeenteraad (bij delegatiebesluit van 03/01/2022

Geert Debel
Waarnemend algemeen
directeur WoninGent

Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Schepen van Personeel
Facilitair Management en Internationale Solidariteit

BIJLAGEN

BIJLAGE NUMMER 1 aan de huurovereenkomst

Zie aangehechte plaatsbeschrijving van intrede huur met fotoreportage¹.

Totaal bladzijden voor het tekstgedeelte, genummerd één tot en met.....

Totaalbladzijden voor de fotoreportage met foto's, genummerd van één tot en met

BIJLAGE NUMMER 2 aan de huurovereenkomst

Aangehecht Energieprestatiecertificaat.

Totaal ... bladzijden, genummerd één tot en met

¹ Rookmelders moeten door de verhuurder aangekocht en geplaatst worden. Belangrijk is in de plaatsbeschrijving de foto's van de bevestigde rookmelders toe te voegen en deze ook uitdrukkelijk te vermelden in de ruimten waar ze geplaatst werden. Het aankoopbewijs kan toegevoegd worden.