



Vergadering van 21 juni 2022

**2022\_GR\_00611 Overdracht huurovereenkomsten m.b.t. de noodwoningen van OCMW Gent naar Stad Gent - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Tine Heyse, Rudy Coddens

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

In 1996 werd een samenwerkingsprotocol afgesloten tussen het OCMW Gent, de Stad Gent, en de toenmalig sociale huisvestingsmaatschappijen voor de samenwerking op het gebied van o.a. de verhuring van noodwoningen.

De Dienst Sociale Woonbegeleiding heeft momenteel 25 bemeubelde noodwoningen in beheer, die buiten het sociale huurstelsel van de Gentse huisvestingsmaatschappijen worden gehuurd en als tijdelijke oplossing worden onderverhuurd aan gezinnen in Gent die naar aanleiding van een acute overmachtssituatie, hun woning onmiddellijk moeten verlaten en geen andere tijdelijke huisvesting hebben.

Sinds 1 januari 2019 vormen de Stad en het OCMW Gent één geïntegreerde, lokale overheidsorganisatie. In kader van het traject Sociale Synergie voor het thema Wonen, Opvang en Tijdelijke huisvesting, is er beslist het beheer en de huisbaasrol van de nood- en transitwoningen te integreren en te centraliseren bij de Stad Gent (Dienst Wonen).

Op de zitting van 23 mei 2022 heeft de gemeenteraad het nieuw reglement voor de tijdelijke en voorwaardelijke terbeschikkingstelling van transitwoningen (inclusief de voormalige OCMW-noodwoningen), en het nieuw model van preciaire gebruiksovereenkomst voor de transitwoningen met als bijlage het huishoudelijk reglement voor het gebruik van de transitwoningen, goedgekeurd.

Vanaf 1 juli 2022 zal de Dienst Wonen instaan voor het beheer van 40 transitwoningen. Deze 40 woningen zullen een samenvoeging zijn van de 15 transitwoningen van de Stad Gent en de 25 noodwoningen van het Departement Welzijn en Samenleving. De (juridische) terbeschikkingstelling van deze woningen aan de doelgroep zal voortaan geïntegreerd vanuit de Stad verlopen.

In navolging van deze reorganisatie dienen de hoofdhuurcontracten m.b.t. de 25 noodwoningen, gesloten tussen OCMW Gent en de sociale huisvestingsmaatschappijen, te worden overgedragen naar de Stad. Ook worden de financiële middelen van OCMW Gent overgedragen naar Stad Gent.

Middels dit besluit vraagt de Dienst Vastgoed goedkeuring aan de gemeenteraad voor de overname van de huurcontracten m.b.t. de 25 noodwoningen, gesloten tussen OCMW Gent en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Dienst Vastgoed zal vanaf 1 juli 2022 instaan voor de verdere opvolging van deze hoofdhuurcontracten, en de overname van de contracten m.b.t. de nutsvoorzieningen van voormelde panden. Eventuele afrekeningen die volgen zullen tot op datum van overname voor rekening zijn van OCMW Gent.

Bij de voorbereiding van de overdracht werd vastgesteld dat een aantal van de contracten met de **Gentse Haard**, en de cvba-so **Woningent** zeer oud waren (sommige nog van voor de fusie) en daardoor niet uniform en afgestemd op de huidige gangbare contractuele bepalingen. Er werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om voor alle locaties van De Gentse Haard en Woningent nieuwe actuele en uniforme contracten op te maken (met behoud van de bestaande financiële voorwaarden).

De bestaande overeenkomsten tussen OCMW Gent en **De Volkshaard** blijven ongewijzigd en worden integraal overgenomen. De contracten met de Genste Haard en de cvba-so WoninGent worden ontbonden en integraal vervangen door nieuwe overeenkomsten (onder dezelfde voorwaarden).

A) Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de (vernieuwde) huurovereenkomsten, te sluiten met de **cvba-so WoninGent**, met maatschappelijke zetel te Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het RPR onder het nummer 0400.032.156, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1/07/2022 en eindigend op 30/06/2031, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gent, Alfred Vanderstegenlaan 80;
- Gent, August Vermeylenstraat 115;
- Gent, Baviaanstraat 53;
- Gent, Cornelis Sneyssonestraat 70;
- Gent, Geraniumstraat 134;
- Gent, Kikvorsstraat 1075;
- Gent, Kikvorsstraat 557;
- Gent, Kikvorsstraat 685;
- Gent, Kikvorsstraat 789;
- Gent, Marseillestraat 100;
- Gent, Marseillestraat 130;
- Gent, Marseillestraat 88;
- Gent, Marseillestraat 98;
- Gent, Meierij 172;
- Gent, Neermeerskaai 147;
- Gent, Neermeerskaai 202;
- Gent, Rerum Novarumplein 157;
- Gent, Rerum Novarumplein 161;

De nieuwe huurovereenkomsten met WoninGent zullen de overeenkomsten met OCMW Gent betreffende bovenvermelde panden vervangen.

B) Aan de gemeenteraad wordt tevens gevraagd goedkeuring te verlenen aan de (vernieuwde) huurovereenkomsten, te sluiten met **De Gentse Haard**, met maatschappelijke zetel te Gent, Leiekaai 340, ingeschreven in de RPR onder het nummer 0400.030.077, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gent, Marseillestraat 9, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/07/2022 en eindigend op 30/06/2031;
- Gent, Marseillestraat 15, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/07/2022 en eindigend op 30/06/2031;
- Gent, Marseillestraat 39, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/07/2022 en eindigend op 30/06/2031;
- Gent, Marseillestraat 83, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/07/2022 en eindigend op 30/06/2031;

De nieuwe huurovereenkomsten met De Gentse Haard zullen de overeenkomsten met OCMW Gent betreffende bovenvermelde panden vervangen.

C) Aan de gemeenteraad wordt tot slot gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overname van de huurovereenkomsten, gesloten tussen OCMW Gent en **De Volkshaard**, met maatschappelijke zetel te Gent, Ravensteinstraat 12, ingeschreven in de RPR onder het nummer 0400.067.887, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gentbrugge, Posthoornstraat 4, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/02/2019, en een einde zal nemen op 31/01/2028;
- Gentbrugge, Posthoornstraat 10, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/03/2015, en een einde zal nemen op 28/02/2024;
- Gent, Smaragdstraat 9, van onbepaalde duur, ingegaan op 1/02/2000;

De Volkshaard bevestigde aan de Stad akkoord te gaan met de overdracht van de onder C vermelde overeenkomsten van het OCMW naar de Stad.

Voor geen van de bovenstaande overeenkomsten (onder A, B en C) zijn er openstaande huurschulden van het OCMW ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Wel zullen er nog afrekeningen voor kosten kunnen volgen, die -zoals hoger aangehaald- tot op het moment van overdracht van de overeenkomsten voor rekening zijn van het OCMW Gent en vanaf het moment van overname voor rekening van de Stad Gent.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 2/06/22**

**Voorgestelde uitgaven: € 1.083.731,40**

De maandelijkse huurprijs voor de 25 woningen wordt geraamd op 10.034,55 euro. De huurbedragen (jaarlijks te indexeren) zullen worden verrekend op budgetplaats 347250030, en de kosten op budgetplaats 349480000, meer bepaald elektriciteit op 6110000, Gas 6111000 en water 6139100. Deze gerelateerde uitgaven worden gerecupereerd via het nieuwe reglement. Momenteel is het niet mogelijk om na te gaan of de ontvangsten alle kosten zullen dekken. De gebruiksvergoedingen zullen geïnd worden door de Dienst Wonen voor de ingebruikname van deze panden. Als bijlage wordt een overzicht gevoegd met de huurvergoedingen, inclusief het forfait EGW per pand. De overdracht van de financiële middelen van het OCMW Gent naar de Stad Gent voor de nutsvoorzieningen, en de inhuurname is voorzien in de BO22 overdracht.

Dienst*	DIENST VASTGOED
Budgetplaats	347250030
Categorie*	E
Subsidiecode	Niet-Relevant
2022	60.207,30
2023	120.414,60
2024	120.414,60
2025	120.414,60
2026	120.414,60
2027	120.414,60
Later	421.451,10
Totaal	1083.731,40

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

De onroerende goederen die de Stad Gent inhuur neemt als transitwoning zullen via het reglement op transitwoningen worden ter beschikking gesteld aan de specifieke doelgroep hetgeen inkomsten zal genereren. Op vandaag is het exacte bedrag niet gekend.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 2000201\_AK\_Huurovereenkomst\_Smaragdstraat 9.pdf
- 20150301\_AK\_hoofdhuurcontract noodwoning Posthoornstraat 10.pdf
- 20190521\_geregistreerde huurovereenkomst NW Posthoornstraat 4  
130519\_Volkshaard.pdf
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 9 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 15 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 39 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 83 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen August Vermeylenstraat 115 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Baviaanstraat 53 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Cornelis Sneyssonestraat 70 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Geraniumstraat 134 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Kikvorsstraat 557 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Kikvorsstraat 685 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Kikvorsstraat 789 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Kikvorsstraat 1075 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 88 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 98 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 100 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Marseillestraat 130 (deel van de beslissing)

- Huurovereenkomst noodwoningen Meierij 172 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Neermeerskaai 147 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Neermeerskaai 202 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Rerum-Novarumplein 157 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Rerum-Novarumplein 161 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst noodwoningen Alfred Vanderstegenlaan 80 (deel van de beslissing)

## **Voorstel**

### **Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de huurovereenkomsten, zoals gevoegd in bijlage, te sluiten met de cvba-WoninGent, met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het RPR onder het nummer 0400.032.156, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1 juli 2022 en eindigend op 30 juni 2031, betreffende de onroerende goederen gelegen te:

- Gent, Alfred Vanderstegenlaan 80;
- Gent, August Vermeylenstraat 115;
- Gent, Baviaanstraat 53;
- Gent, Geraniumstraat 134;
- Gent, Kikvorsstraat 1075,
- Gent, Kikvorsstraat 557;
- Gent, Kikvorsstraat 685;
- Gent, Kikvorsstraat 789;
- Gent, Cornelis Sneysonnestraat 70;
- Gent, Marseillestraat 100;
- Gent, Marseillestraat 130;
- Gent, Marseillestraat 88;
- Gent, Marseillestraat 98;
- Gent, Meierij 172;
- Gent, Neermeerskaai 147;
- Gent, Neermeerskaai 202;
- Gent, Rerum Novarumplein 157;
- Gent, Rerum Novarumplein 161;

#### **Artikel 2:**

Keurt goed de huurovereenkomsten, zoals gevoegd in bijlage, gesloten met de De Gentse Haard, met maatschappelijke zetel te Gent, Leiekaai 340, ingeschreven in het RPR onder het nummer 0400.030.077, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1 juli 2022 en eindigend op 30 juni 20, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gent, Marseillestraat 9;
- Gent, Marseillestraat 15;
- Gent, Marseillestraat 39;
- Gent, Marseillestraat 83;

**Artikel 3:**

Keurt goed de overname van de huurovereenkomsten, zoals gevoegd in bijlage, gesloten tussen OCMW Gent en de De Volkshaard, met maatschappelijke zetel te Gent, Ravensteinstraat 12, ingeschreven in het RPR onder het nummer 0400.067.887, voor de onroerende goederen gelegen te:

- Gentbrugge, Posthoornstraat 4, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/02/2019, en een einde zal nemen op 31/01/2028;
- Gentbrugge, Posthoornstraat 10, voor een duur van 9 jaar, ingegaan op 1/03/2015, en een einde zal nemen op 28/02/2024;
- Gent, Smaragdstraat 9, van obepaalde duur, ingegaan op 1/02/2000;

**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 De Gentse Haard** cvba -so met maatschappelijke zetel aan de Leiekaai 340 te 9000 Gent onder het ondernemingsnummer 0400.030.077 , erkend door de VMSW onder het nummer 4140, en hier vertegenwoordigd door de heer Erwin Devriendt, voorzitter en mevrouw Tine Van Hooland, directeur , conform artikel 13 van het huishoudelijk reglement.

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, schepen 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 9000 Gent, Marseillestraat 9.

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 een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt. 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 30/06/2031.

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 190 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 BE56 0970 0992 2288 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 € 50,47€** voor de opgesomde kosten en lasten (huurlasten).

Voor 2022 zijn de volgende bedragen van toepassing:

- > Brandverzekering 0,47 euro
- > Diensten 50 euro

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 240,47 euro en wordt betaald op BE56 0970 0992 2288 met gestructureerde mededeling: 000/0000/11013.

#### **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.

##### **UITGAANDE PLAATSBSCHRIJVING**

Bij de beëindiging van de huur bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de ruimtes 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 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 de plaatsbeschrijvingen, telkens 35 euro (art.6.34 VBCW) worden door de huurder gedragen en worden betaald door overschrijving op rekeningnummer BE56 0970 0992 2288.

#### **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 ingevolge 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 [technisch@degentsehaard.be](mailto:technisch@degentsehaard.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 bliksemingslag, 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 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.

## **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.

Opgemaakt te (*plaatsnaam*) ..... 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)

Tine Van Hooland

Erwin Devriendt

Mieke HULLEBROECK

Hafsa EL-BAZIOUI

directeur

voorzitter

Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Schepen van Personeel  
Facilitair Management en  
Internationale Solidariteit

## **BIJLAGEN**

### **BIJLAGE NUMMER 1 aan de huurovereenkomst**

Zie aangehechte plaatsbeschrijving van intrede huur met fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 De Gentse Haard cvba -so** met maatschappelijke zetel aan de Leiekaai 340 te 9000 Gent onder het ondernemingsnummer 0400.030.077 , erkend door de VMSW onder het nummer 4140, en hier vertegenwoordigd door de heer Erwin Devriendt, voorzitter en mevrouw Tine Van Hooland, directeur , conform artikel 13 van het huishoudelijk reglement.

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, schepen 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 9000 Gent, Marseillestraat 15.

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 een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt. 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 30/06/2031.

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 190 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 BE56 0970 0992 2288 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 € 50,47€** voor de opgesomde kosten en lasten (huurlasten).

Voor 2022 zijn de volgende bedragen van toepassing:

- > Brandverzekering 0,47 euro
- > Diensten 50 euro

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 240,47 euro en wordt betaald op BE56 0970 0992 2288 met gestructureerde mededeling: 000/0000/09797.

#### **Artikel 6: De waarborg**

Er wordt geen waarborg aangerekend.

#### **Artikel 7: Staat van het goed**

##### **INGAANDE PLAATSBESCHRIJVING**

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.

##### **UITGAANDE PLAATSBESCHRIJVING**

Bij de beëindiging van de huur bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de ruimtes 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 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 PLAATSBESCHRIJVING**

De kosten voor de plaatsbeschrijvingen, telkens 35 euro (art.6.34 VBCW) worden door de huurder gedragen en worden betaald door overschrijving op rekeningnummer BE56 0970 0992 2288.

#### **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 ingevolge 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 [technisch@degentsehaard.be](mailto:technisch@degentsehaard.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 bliksemingslag, 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 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.

### **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.

Opgemaakt te (*plaatsnaam*) ..... 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)

Tine Van Hooland

Erwin Devriendt

Mieke HULLEBROECK

Hafsa EL-BAZIOUI

directeur

voorzitter

Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Schepen van Personeel  
Facilitair Management en  
Internationale Solidariteit

## **BIJLAGEN**

### **BIJLAGE NUMMER 1 aan de huurovereenkomst**

Zie aangehechte plaatsbeschrijving van intrede huur met fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 De Gentse Haard cvba -so** met maatschappelijke zetel aan de Leiekaai 340 te 9000 Gent onder het ondernemingsnummer 0400.030.077 , erkend door de VMSW onder het nummer 4140, en hier vertegenwoordigd door de heer Erwin Devriendt, voorzitter en mevrouw Tine Van Hooland, directeur , conform artikel 13 van het huishoudelijk reglement.

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, schepen 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 9000 Gent, Marseillestraat 39.

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 bewoonbaarheid.

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

Bij de aanvang van de overeenkomst of uiterlijk een maand na de aanvang van de overeenkomst wordt er tussen de partijen een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt. 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 30/06/2031.

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 283,34 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 BE56 0970 0992 2288 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 € 50,47€** voor de opgesomde kosten en lasten (huurlasten).

Voor 2022 zijn de volgende bedragen van toepassing:

- > Brandverzekering 0,47 euro
- > Diensten 50 euro

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 333,81 euro en wordt betaald op BE56 0970 0992 2288 met gestructureerde mededeling 000/0000/09902.

#### **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.

##### **UITGAANDE PLAATSBSCHRIJVING**

Bij de beëindiging van de huur bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de ruimtes 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 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 de plaatsbeschrijvingen, telkens 35 euro (art.6.34 VBCW) worden door de huurder gedragen en worden betaald door overschrijving op rekeningnummer BE56 0970 0992 2288.

#### **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 ingevolge 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 [technisch@degentsehaard.be](mailto:technisch@degentsehaard.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 bliksemingslag, 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 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.

### **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.

Opgemaakt te (*plaatsnaam*) ..... 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)

Tine Van Hooland

Erwin Devriendt

Mieke HULLEBROECK

Hafsa EL-BAZIOUI

directeur

voorzitter

Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Schepen van Personeel  
Facilitair Management en  
Internationale Solidariteit

## **BIJLAGEN**

### **BIJLAGE NUMMER 1 aan de huurovereenkomst**

Zie aangehechte plaatsbeschrijving van intrede huur met fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 De Gentse Haard cvba -so** met maatschappelijke zetel aan de Leiekaai 340 te 9000 Gent onder het ondernemingsnummer 0400.030.077 , erkend door de VMSW onder het nummer 4140, en hier vertegenwoordigd door de heer Erwin Devriendt, voorzitter en mevrouw Tine Van Hooland, directeur , conform artikel 13 van het huishoudelijk reglement.

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, schepen 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 9000 Gent, Marseillestraat 83.

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 bewoonbaarheid.

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

Bij de aanvang van de overeenkomst of uiterlijk een maand na de aanvang van de overeenkomst wordt er tussen de partijen een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt. 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 30/06/2031

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 324,85 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 BE56 0970 0992 2288 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 € 50,47€** voor de opgesomde kosten en lasten (huurlasten).

Voor 2022 zijn de volgende bedragen van toepassing:

- > Brandverzekering 0,47 euro
- > Diensten 50 euro

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 375,32 euro en wordt betaald op BE56 0970 0992 2288 met gestructureerde mededeling: 000/0000/10003.

#### **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.

##### **UITGAANDE PLAATSBSCHRIJVING**

Bij de beëindiging van de huur bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de ruimtes 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 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 de plaatsbeschrijvingen, telkens 35 euro (art.6.34 VBCW) worden door de huurder gedragen en worden betaald door overschrijving op rekeningnummer BE56 0970 0992 2288.

#### **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 ingevolge 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 [technisch@degentsehaard.be](mailto:technisch@degentsehaard.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 bliksemingslag, 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 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.

### **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.

Opgemaakt te (*plaatsnaam*) ..... 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)

Tine Van Hooland

Erwin Devriendt

Mieke HULLEBROECK

Hafsa EL-BAZIOUI

directeur

voorzitter

Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Schepen van Personeel  
Facilitair Management en  
Internationale Solidariteit

## **BIJLAGEN**

### **BIJLAGE NUMMER 1 aan de huurovereenkomst**

Zie aangehechte plaatsbeschrijving van intrede huur met fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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, schepen 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 **AUGUST VERMEYLENSTRAAT 115** 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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 274,5 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 € 127,54** 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 63,32euro
- > Verbruiken 63,50euro

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 402,04euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/5875/90235

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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, schepen 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 **BAVIAANSTRAAT 53** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 2 slaapkamers

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 303,5 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 € 88,61** 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 40,65euro
- > Verbruiken 47,24euro

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 392,11euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/0393/20872

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **CORNELIS SNEYSSONESTRAAT 70** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 3 slaapkamers

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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 342 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 € 137,54** 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 59,20euro
- > Verbruiken 77,62euro

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 479,54euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7123/90536

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **GERANIUMSTRAAT 134** dat als volgt wordt beschreven: Huis 3 slaapkamers

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 350 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 € 16,83** 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 12,91euro
- > Verbruiken 3,20euro

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 366,83euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/0393/20670

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 557** dat als volgt wordt beschreven: Studio

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 229,5 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 € 150,57** 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 61,63euro
- > Verbruiken 88,22euro

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 380,07euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/6191/90209

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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, schepen 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 685** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 3 slaapkamers

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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 335,5 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 € 124,91** 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 47,91euro
- > Verbruiken 76,28euro

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 460,41euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/6307/50282

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 789** dat als volgt wordt beschreven: Studio

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 30/06/2031

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 220 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 € 109,29** 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 47,91euro
- > Verbruiken 60,66euro

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 329,29euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/5939/30294

#### **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 ingevolge 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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **MARSEILLESTRAAT 88** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 2 slaapkamers

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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 263 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 € 31,61** 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 26,93euro
- > Verbruiken 3,96euro

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 294,61euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7347/51864

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **MARSEILLESTRAAT 98** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 2 slaapkamers

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 30/06/2031

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 255,5 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 € 31,61** 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 26,93euro
- > Verbruiken 3,96euro

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 287,11euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7347/51561

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **MARSEILLESTRAAT 100** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 2 slaapkamers

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 255,5 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 € 43,61** 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 38,93euro
- > Verbruiken 3,96euro

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 299,11euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7347/51460

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **MARSEILLESTRAAT 130** 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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 217,5 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 € 31,61** 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 26,93euro
- > Verbruiken 3,96euro

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 249,11euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7347/51965

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 *MEIERIJ 172* dat als volgt wordt beschreven: Appartement 3 slaapkamers

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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 363 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 € 144,86** 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 47,50euro
- > Verbruiken 96,64euro

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 507,86euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7974/30133

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 **NEERMEERSKAAI 147** dat als volgt wordt beschreven: Appartement 2 slaapkamers

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 352 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 € 179,06** 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 51,21euro
- > Verbruiken 127,13euro

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 531,06euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/0393/21074

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 HOOFDVERBLIJFPLAATS 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 *NEERMEERSKAAI 202* dat als volgt wordt beschreven: Appartement 3 slaapkamers

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 342 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 € 192,82** 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 49,76euro
- > Verbruiken 142,34euro

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 534,82euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/5875/90336

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 HOOFDVERBLIJFPLAATS 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, schepen 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 *RERUM-NOVARUMPLEIN 157* dat als volgt wordt beschreven: Appartement 3 slaapkamers

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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 352 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 € 156,34** 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 53,77euro
- > Verbruiken 101,85euro

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 508,34euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/5939/40301

#### **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](mailto: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 bliksemingslag, 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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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, schepen 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 *RERUM-NOVARUMPLEIN 161* dat als volgt wordt beschreven: Appartement 3 slaapkamers  
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 bewoonbaarheid.

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

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 30/06/2031

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 opzeggingsmogelijkheden 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 352 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 € 199,05** 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 53,77euro
- > Verbruiken 144,56euro

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 551,05euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/7123/90435

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

**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 *Alfred Vanderstegenlaan 80* 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 30/06/2031

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 277 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 € 81,87** 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 73,69euro
- > Verbruiken 7,46euro

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 358,87euro en wordt betaald op BE51 0016 4452 4862 met gestructureerde mededeling:300/0393/21175

#### **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](mailto: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](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 fotoreportage<sup>1</sup>.

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

Totaal .....bladzijden 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 ....

---

<sup>1</sup> 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.

