*Onderstaand model werd opgesteld door de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel in uitvoering van de artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode. Het gaat om een niet-verplicht en dus informatief model (behalve wat betreft de minimale vermeldingen vervat in artikel 16, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 3 en 4 van het besluit van de BHR van 10 november 2022).*

**OVEREENKOMST INZAKE OPENBAAR BEHEER**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, artikel 16;

Gelet op het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode;

WORDT ER een overeenkomst inzake openbaar beheer GESLOTEN

VOOR HET GOED

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ADRES** |  | | |
| **POSTCODE** |  | **GEMEENTE** |  |
| **Verdieping/kant/ identificatienr.** |  | **Nummer van de kadastrale legger** |  |
| Woningtype (studio, tweekamer­appartement, ...)  en aantal: |  | Gemeubileerde woning? | Ja - Nee |

TUSSEN

1. De lasthebber:

Openbaar beheerder (art. 2, § 1, 8° van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode):………………..………………………………………………………………………………………………...……………………………………………………………………………………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .………………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………………………...

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ...................................................................................................

EN

2. Lastgever A:

□ Indien het om een natuurlijk persoon gaat (naam, voornaam, rijksregisternummer) ................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….............................

Adres …………………………………………………………………………………………………  
……………………………………………………………………………………………………………

□ Indien het om een rechtspersoon gaat (benaming van de rechtspersoon): …………………………………………………………….…..........................................….………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .…………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ......................................................................................................................

Adres:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Houder van een zakelijk recht op het GOED in de vorm van: eigendom / mede-eigendom / naakte eigendom / vruchtgebruik / gebruik / bewoning / erfpacht / opstal ten belope van .... %

EN

2. Lastgever B:

□ Indien het om een natuurlijk persoon gaat (naam, voornaam, rijksregisternummer) ................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….............................

Adres …………………………………………………………………………………………………  
……………………………………………………………………………………………………………

□ Indien het om een rechtspersoon gaat (benaming van de rechtspersoon): …………………………………………………………….…..........................................….………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .…………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ....................................................................................................

Adres:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Houder van een zakelijk recht op het GOED in de vorm van: eigendom / mede-eigendom / naakte eigendom / vruchtgebruik / gebruik / bewoning / erfpacht / opstal ten belope van .... %

EN

2. Lastgever C:

□ Indien het om een natuurlijk persoon gaat (naam, voornaam, rijksregisternummer) ................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….............................

Adres …………………………………………………………………………………………………  
……………………………………………………………………………………………………………  
  
□ Indien het om een rechtspersoon gaat (benaming van de rechtspersoon): …………………………………………………………….…..........................................….………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .…………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ....................................................................................................

Adres:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Houder van een zakelijk recht op het GOED in de vorm van: eigendom / mede-eigendom / naakte eigendom / vruchtgebruik / gebruik / bewoning / erfpacht / opstal ten belope van .... %

Art. 1 - Huurprijs

Het goed wordt te huur aangeboden onder de sociale huisvestingsvoorwaarden tegen een huurprijs van **……… euro** conform de maximumbedragen bepaald in artikel 16 §1 van het besluit van de BHR van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Deze huurprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig artikel 20 van voornoemd besluit. De vermelde bedragen worden elk jaar op 1 januari geïndexeerd in toepassing van de volgende indexeringsformule: het nieuwe bedrag is gelijk aan het te indexeren bedrag vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat het jaar van herziening voorafgaat, gedeeld door de gezondheidsindex van de maand augustus 2015. Het basisjaar van de gezondheidsindex is 2013.

De door de lasthebber ontvangen huurgelden worden aan de lastgevers overgemaakt na aftrek van de lasten en de terugvorderbare kosten als bedoeld in de artikelen 2 tot 5 van deze overeenkomst.

Deze betaling kan gebeuren op bankrekening nr. .............................., geopend op naam van de lastgever, uiterlijk de 10de dag van de volgende maand.

Art. 2 – Geraamde kosten en werken in verband met het openbaar beheer

De lastgevers zijn aan de lasthebber de terugbetaling verschuldigd van de kosten voor de overname in openbaar beheer, overeenkomstig artikel 1, 7° van het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode, met name de kosten om alle handelingen en werken te dekken voor de herstelde woonbestemming en terugkeer op de huurmarkt, met inbegrip van studie-, architect- en personeelskosten verbonden aan deze operaties alsook de eventuele kosten voor het weghalen van meubels uit de woning.

Deze kosten worden geraamd op **……… euro** op de datum van sluiting van deze overeenkomst en omvatten de items die worden vermeld **in de bijlage** (Bijlage nr. …).

Deze lijst van kosten en werken wordt opgesteld onder voorbehoud van bijkomende kosten en werken die niet voorzien kunnen worden op de datum van sluiting van deze overeenkomst en die nodig zouden blijken om het goed aan te passen aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen als bedoeld in artikel 4, §1 van de Brusselse Huisvestingscode, alsook alle werken ter verbetering van het wooncomfort.

Art. 3 – Geraamde kosten in verband met het openbaar beheer

De lastgevers zijn de lasthebber, elk voor het geheel, de terugbetaling verschuldigd van de kosten in verband met het openbaar beheer, conform artikels 1, 8° en 6 §2 van het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode, met name: kosten om alle herstellingen, werken en onderhoudswerken lastens de verhuurder te dekken als bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Huisvestingscode.

De eindafrekening van deze kosten wordt jaarlijks aan de lastgevers bezorgd, zoals aangegeven in artikel 6 van deze overeenkomst.

Art. 4 – Geraamde gemeenschappelijke lasten

De lastgevers zijn elk voor het geheel aan de lasthebber de terugbetaling verschuldigd van de lasten voor de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 16 en volgende van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Krachtens de basisakte is aan het goed een aandeel van **… %** in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom verbonden.

De voorziening voor de jaarlijkse gemeenschappelijke kosten bedraagt **……… euro** op de datum van sluiting van deze overeenkomst (Bijlage nr. …).

Deze voorziening is bepaald onder voorbehoud van wijzigingen in het aandeel dat aan het goed is verbonden en de beslissingen van de vergadering van mede-eigenaars met betrekking tot de nuttige uitgaven voor behoud en onderhoud, alsook de administratiekosten, belastingen en andere lasten van de gemeenschappelijke zaak. De lasthebber treedt van rechtswege in de plaats van de lastgevers voor het bijwonen van de algemene eigenaarsvergadering en de uitoefening van het (de) stemrecht(en) voor het goed.

De eindafrekening als opgesteld en aangenomen door de vergadering van de mede-eigenaars wordt jaarlijks aan de lastgevers bezorgd, zoals aangegeven in artikel 6 van deze overeenkomst.

Art. 5 – Geraamde huurlasten

De huurlasten die ontstaan door het gebruik en het genot van de huur worden gedragen door de huurder van het goed. Voor deze huurlasten wordt **een voorziening / een maandelijks forfait** *(schrappen wat niet past)* aangerekend die/dat de huurder gelijktijdig met het huurgeld betaalt.

Deze huurlasten worden geraamd op **……… euro** op de datum van sluiting van deze overeenkomst en omvatten de items die worden vermeld **in de bijlage** (Bijlage nr. …).

In het geval van betaling in de vorm van een voorziening regulariseert de lasthebber jaarlijks de betaalde voorzieningen met de werkelijke huurlasten. Een eventueel overschot wordt terugbetaald aan de huurder.

In het geval van betaling in de vorm van een forfait, vindt er geen regularisatie plaats.

Art. 6 – Informatie aan de lastgevers

De lasthebber informeert de lastgevers jaarlijks, tegen 31 maart van het volgende kalenderjaar, over de essentiële beheershandelingen, met name de handelingen en werken in verband met het openbaar beheer alsook het onderhoud, het herstel en de bewoning van het goed. Hij informeert hen eveneens over de begin- en einddatum van de huurovereenkomst en bezorgt hen het overzicht van de lasten, de kosten voor overname in openbaar beheer en de beheerskosten als bepaald in de artikelen 2 tot 5 van deze overeenkomst.

Art. 7 – Indeplaatstreding

Vanaf het sluiten van deze overeenkomst is de lasthebber bevoegd om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de mogelijkheid om de nodige werken uit te voeren met het oog op de tehuurstelling en het goed te verhuren gedurende minstens negen jaar tegen de in artikel 1 vermelde voorwaarden.

Tijdens het openbaar beheer treedt de lasthebber in de rechten van de lastgevers voor het innen van elk bedrag dat verschuldigd is door een huurder en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek.

Art. 8 – Toepasselijk recht

De respectieve verplichtingen van de lasthebber en de lastgevers worden geregeld door het gemeen recht inzake lastgeving, overeenkomstig de artikelen 1984 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van een geschil naar aanleiding van de uitvoering van deze overeenkomst zijn de rechtbanken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd volgens de ligging van het beheerde goed.

Art. 9 – Geraamde duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een duur van minstens negen jaar en tot de volledige terugbetaling van de kosten en werken voor overname in beheer en de kosten in verband met het openbaar beheer als vermeld in de artikelen 2 en 3 van deze overeenkomst.

De minimale duur van negen jaar wordt berekend vanaf de eerste bewoning na het sluiten van een huurovereenkomst. Een provisioneel aflossingsplan wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd (Bijlage nr. ...).

De overname in beheer door de lasthebber gaat in op **…/…/…… en kan verlengd worden tot de dag waarop de kosten volledig zijn terugbetaald.**

Na de minimale duur van negen jaar en onder voorbehoud dat zowel de kosten en werken voor de overname in beheer en de kosten in verband met het beheer volledig terugbetaald werden, kunnen de lastgevers elk voor het geheel verzoeken om hun woning terug in beheer te nemen. De overdracht vindt uiterlijk plaats op de laatste dag van de maand die volgt op de ontvangst van het verzoek.

Vanaf deze teruggave treden de lastgevers van rechtswege in de rechten en plichten van de lasthebber wat betreft de contractuele relatie met de huurder.

Art. 10 - Voortijdige terugname van het goed

De lastgevers kunnen er elk voor het geheel om verzoeken het beheer van hun woning terug over te nemen vanaf de eerste bewoning na het sluiten van een huurovereenkomst.

Dit verzoek wordt per aangetekend schrijven aan de lasthebber gericht.

Binnen de maand na ontvangst van het verzoek bezorgt de lasthebber de lastgevers de afrekening van de nog terug te betalen kosten voor de overname in beheer en de kosten in verband met het openbaar beheer.

De terugname van het beheer van de woning door de lastgevers vindt plaats binnen twee maanden na de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na ontvangst van de terugbetaling deelt de lasthebber de lastgevers de exacte datum van de terugname van het beheer mee.

Vanaf deze in het vorige lid bedoelde terugname van het beheer van de woning treden de lastgevers van rechtswege in de rechten en plichten van de lasthebber wat betreft de contractuele relatie met de huurder.

Tijdens een minimale periode van negen jaar, te rekenen vanaf de eerste verhuring van het goed door de lasthebber, zijn de lastgevers ertoe gehouden een huurprijs toe te passen die in overeenstemming is met het rooster dat vervat is in artikel 16, § 1 van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren volgens de drempels die zijn bepaald voor toegang tot sociale woningen, ongeacht de persoonlijke situatie van de huurder.

Conform artikel 19, § 3 van de Huisvestingscode geeft de niet-naleving van de huurprijsregulering aanleiding tot het opleggen van een administratieve boete. De bestraffingsprocedure wordt beschreven in de artikelen 9 en 10 van het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode.

Art. 11 - Voorkooprecht

De lasthebber beschikt over een prioritair voorkooprecht op het goed in geval van verkoop ervan. Het Gewest mag dit recht in bijkomende orde uitoefenen.

Dit recht mag zowel worden uitgeoefend gedurende de periode van overname in openbaar beheer als gedurende de periode waarin de huurprijzen gereguleerd worden.

(datum en handtekening)

De lasthebber,

De lastgever A,

De lastgever B,

De lastgever C,