

Wanneer gebruik ik deze overeenkomst voor de tijdelijke bezetting van een woning?

februari 2021

Als aan de volgende 3 voorwaarden is voldaan.

- 1 Ik wil een overeenkomst sluiten:
 - om een **woning te gebruiken** (ik ben de bewoner); of
 - om een **woning te laten gebruiken** door iemand anders (ik ben de eigenaar/organisatie).

JA

- 2 De bewoner betaalt een **vergoeding** om de woning te gebruiken.

JA

- 3 De bewoner gebruikt de woning **tijdelijk** als tussenoplossing.

JA




Ik kan de overeenkomst voor de tijdelijke bezetting van een woning gebruiken.

- Ik vul alle gegevens volledig in.
- Ik zorg dat de afspraken tussen mezelf en de eigenaar/organisatie of de bewoner in de overeenkomst staan.
- Ik lees de overeenkomst goed na voor ik ze teken.



! Als de bewoner er **lang** blijft wonen en het is **geen 'tijdelijk gebruik'** meer, dan kan de rechter beslissen dat het een huurovereenkomst is geworden. Het Huurdecreet is dan van toepassing.

! De woning moet voldoen aan de **veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Wie een woning ter beschikking stelt met een veiligheids- of gezondheidsrisico, is strafbaar.



Overeenkomst voor de tijdelijke bezetting van een woning 'Bezetting ter bede'

<naam eigenaar/organisatie>

<adres eigenaar/organisatie>

en

<naam bewoner>

<adres bewoner>

(eventueel <naam bewindvoerder>, bewindvoerder van <naam bewoner>)

sluiten een overeenkomst voor de tijdelijke bezetting van de woning gelegen te
<adres woning>

onder de voorwaarden die hierna worden beschreven.

Deze overeenkomst geeft aan <naam bewoner> het recht om de woning **tijdelijk te bewonen**.
Ze creëert **geen huurrechten**.

In deze overeenkomst:

1. Hoe lang duurt deze overeenkomst?
2. Wat moet <naam bewoner> doen?
3. Wat moet de <naam eigenaar/organisatie> doen?
4. Wat mag <naam bewoner> doen?
5. Wat mag de <naam eigenaar/organisatie> doen?
6. Hoe ziet de woning eruit?
7. Maakt deze overeenkomst deel uit van een bepaald project?



Bijlagen bij deze overeenkomst zijn:

-
-

1. Hoe lang duurt deze overeenkomst?

OF 1.1 De overeenkomst heeft een vaste duur

De overeenkomst duurt <x maanden, weken, ...>

Ze begint op .././....

Ze eindigt op .././....

De overeenkomst eindigt automatisch.

OF 1.1 De overeenkomst wordt stilzwijgend verlengd

De overeenkomst duurt <x maanden, weken, ...>

Ze begint op .././....

Ze eindigt op .././....

De overeenkomst eindigt **niet automatisch**, ze wordt stilzwijgend verlengd.

<naam eigenaar/organisatie> of <naam bewoner> moet minstens **1 maand voor de einddatum** de bewoner/de eigenaar schriftelijk verwittigen als hij/zij de overeenkomst niet wil verlengen.

Zowel <naam bewoner> als <naam eigenaar/organisatie> kunnen **op elk moment** de overeenkomst beëindigen.

Ze doen dat **schriftelijk** met een opzegtermijn van **1 maand**.

Die maand begint te lopen op de 1^{ste} dag van de eerstvolgende maand.

Het gebruik van deze woning is zowel voor de bewoner als voor de eigenaar/organisatie een tussenoplossing.

OF 1.1 De duur van de overeenkomst is gekoppeld aan een gebeurtenis in de toekomst

De overeenkomst eindigt ... <7 dagen voor het begin van de afbraakwerken, ...>

Ze begint op .././....

<naam eigenaar/organisatie> verwittigt <naam bewoner> via een aangetekende brief **minstens ... <x maanden, weken, ...> voor het einde van de overeenkomst**.

1.2 Vroegtijdig beëindigen

Zowel <naam bewoner> als <naam eigenaar/organisatie> kunnen **op elk moment** de overeenkomst beëindigen. Ze doen dat **schriftelijk** met een opzegtermijn van **1 maand**.

Die maand begint te lopen op de 1^{ste} dag van de eerstvolgende maand.



Het gebruik van deze woning is zowel voor de bewoner als voor de eigenaar/organisatie een tussenoplossing.

1.3 Overlijden van de bewoner

OF Als <naam bewoner> zou overlijden tijdens de tijdelijke bezetting van de woning, dan nemen zijn/haar erfgenamen de rechten en plichten in deze overeenkomst over.

OF Als <naam bewoner> zou overlijden tijdens de tijdelijke bezetting van de woning, dan eindigt de overeenkomst automatisch 1 maand na het overlijden.

2. Wat moet <naam bewoner> doen?

2.1 Een vergoeding betalen

Om de woning te mogen gebruiken moet <naam bewoner> een vergoeding betalen van ... euro per maand.

Daarnaast moet hij/zij bijdragen in andere kosten:

- <opsomming van de kosten>
- ...

Die bijdrage is ... euro per maand.

Dus in totaal betaalt <naam bewoner> ... euro per maand.

Hoe moet hij/zij betalen?

Via een overschrijving:

- op rekeningnummer
- met mededeling
- die hij/zij doet ten laatste op de 5^{de} dag van de maand waarvoor de vergoeding betaald wordt.

2.2 Een waarborg betalen

<naam bewoner> betaalt euro als waarborg dat hij/zij deze overeenkomst correct uitvoert.

Hij/zij stort dat bedrag op een geblokkeerde rekening bij de bank.

<naam bewoner> kan die waarborg vervangen door een schriftelijke borgstelling door het OCMW.

2.3 Begeleiding volgen **OF** Samenwerken met vrijwilligers (optioneel)



OF Een voorwaarde voor de tijdelijke bezetting van de woning is dat <naam bewoner> begeleiding volgt bij ... /aanvaardt van ...

Zodra hij/zij die begeleiding weigert, kan <naam eigenaar/organisatie> deze tijdelijke bezetting beëindigen met een opzegtermijn van 1 maand.

OF <naam bewoner> is bereid om samen te werken met de vrijwilligers van ...
Die vrijwilligers helpen met ...

2.4 Domicilieadres plaatsen in de woning (optioneel)

<Naam bewoner> moet de woning als zijn/haar hoofdverblijfplaats gebruiken.

Hij/zij moet bij de gemeente zijn domicilieadres laten plaatsen op de woning.

Wanneer de overeenkomst eindigt, moet <naam bewoner> onmiddellijk zijn domicilieadres verplaatsen naar zijn nieuwe woning. Doet hij/zij dat niet, dan vraagt <naam eigenaar/organisatie> de ambtelijke schrapping aan.

2.5 Zorg dragen voor de woning

<naam bewoner> krijgt toegang tot de woning vanaf ../../....

Hij/zij moet zorgen dat de woning in dezelfde staat blijft als waarin ze op dat moment is.

Als <naam bewoner> schade aanricht in de woning, dan moet hij/zij de eigenaar/organisatie verwittigen en de schade betalen.

OF Er wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt.

Voor ../../.... <datum van hierboven> of ten laatste 1 maand daarna wordt er een plaatsbeschrijving van de woning opgesteld. Die dient als bewijs van de staat van de woning.

Zowel <naam bewoner> als <naam eigenaar/organisatie> kunnen opmerkingen daarin laten opnemen. Ze moeten beiden de opgestelde plaatsbeschrijving ondertekenen.

OF Er wordt geen plaatsbeschrijving opgemaakt.

Er wordt vermoed dat de woning zich in dezelfde staat bevindt op het einde van de overeenkomst als bij het begin van de overeenkomst.

Als <naam eigenaar/organisatie> beweert dat er schade is aangericht, dan moet die de schade bewijzen.

2.6 De woning en de gemeenschappelijke delen kuisen

<naam bewoner> moet:

- de woning kuisen:
 - de vloer en vloerbedekking onderhouden;
 - de keuken en de badkamer wekelijks kuisen;
 - de ramen tweemaandelijks lappen.
- de gemeenschappelijke delen kuisen:



- de gangen, trappen, matten, voordeur, stoep in overleg met de medebewoners.

2.7 Zorgen voor kleine herstellingen in de woning

<naam bewoner> moet zorgen voor **kleine** herstellingen die **niet het gevolg zijn van ouderdom, normale slijtage of overmacht**.

Als er grote herstellingen nodig zijn of herstellingen door ouderdom, normale slijtage of overmacht, dan moet hij/zij <naam eigenaar/organisatie> zo snel mogelijk verwittigen.

Als hij/zij dat niet doet en de schade wordt daardoor groter, dan is hij/zij verantwoordelijk voor de extra kosten.

Wat onder 'kleine herstellingen' valt, vind je in de ['Lijst van kleine herstellingen'](#) op de website van de Vlaamse overheid.

Als er herstellingen door de eigenaar/organisatie nodig zijn, dan moet <naam bewoner> toelaten dat die worden uitgevoerd. Hij/zij kan geen vergoeding vragen voor de hinder die hij erdoor heeft.

2.8 Contracten voor nutsvoorzieningen afsluiten

Volgende nutsvoorzieningen zijn **individueel**:

- elektriciteit;
- gas;
- telefoon;
- <internet>;
- <water>;
- ...

<Naam bewoner> moet zelf een abonnement afsluiten voor die nutsvoorzieningen. Hij/zij kiest de leverancier en betaalt de facturen.

Op het moment dat <naam bewoner> de woning mag gebruiken, neemt hij/zij samen met <naam eigenaar/organisatie> de meterstanden op.

Opgelet: op het einde van deze overeenkomst, mogen de nutsvoorzieningen **niet worden afgesloten**. Ze moeten worden overgezet op naam van de nieuwe bewoner of van <naam eigenaar/organisatie>. Als ze toch worden afgesloten, dan moet <naam bewoner> alle kosten betalen voor de nieuwe aansluitingen.

Volgende nutsvoorzieningen zijn **gemeenschappelijk**:

- <internet>;
- <water>;
- ...

Daarvoor betaalt <naam bewoner> een vast bedrag, dat terug te vinden is onder '2.1 Een vergoeding betalen'.

2.9 De woning correct afsluiten

<naam bewoner> is verantwoordelijk dat de woning goed is afgesloten als hij de woning verlaat.

2.10 De woning leegmaken bij het einde van de overeenkomst

Wanneer de overeenkomst afloopt of wordt opgezegd (zie onder punt 1), dan zorgt <naam bewoner> dat de woning volledig leeggemaakt is ten laatste op de laatste dag van de opzegtermijn.

Alle kosten die <naam eigenaar/organisatie> daarna moet maken om de woning leeg te maken, moet <naam bewoner> betalen.

3. Wat moet <naam eigenaar/organisatie> doen?

3.1 Een brandverzekering afsluiten

<naam eigenaar/organisatie> zorgt dat er een brandverzekering voor de woning is afgesloten met een '**afstand van verhaal**'. Dat betekent dat de bewoner zelf geen verzekering meer voor de woning moet afsluiten.

Opgelet voor de bewoner!

De goederen van de bewoner vallen daar niet onder. Als <naam bewoner> die wil verzekeren, dan moet hij/zij een aparte **inboedelverzekering** afsluiten. Daarnaast is het sterk aangeraden om ook een **verzekering burgerlijke aansprakelijkheid** te nemen ('familiale verzekering').

3.2 Zorgen voor grote herstellingen in de woning

<naam eigenaar/organisatie> moet zorgen voor:

- de **grote** herstellingen;
- en
- de herstellingen die **het gevolg zijn van ouderdom, normale slijtage of overmacht**.

Als die herstellingen nodig zijn, dan moet <naam bewoner> toelaten dat die worden uitgevoerd. Hij/zij kan geen vergoeding vragen voor de hinder die hij erdoor heeft.

De woning moet voldoen aan de **veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat betekent onder meer:

- veilige verwarmingstoestellen;
- voldoende verluchtingsmogelijkheden;



- gasinstallaties overeenkomstig de veiligheidsvoorschriften;
- stabiele bouwstructuur;
- drinkbaar water;
- ...

4. Wat mag <naam bewoner> doen?

4.1 Mag de bewoner zijn **domicilieadres** op de woning zetten? **(optioneel)**

☐ JA ☐ NEEN

4.2 Mag de bewoner de woning ook voor **een ander doel** gebruiken (zoals zijn beroep uitoefenen)?

☐ JA ☐ NEEN

Extra voorwaarden:

4.3 Mag de bewoner andere mensen bij hem/haar laten **inwonen**?

☐ JA ☐ NEEN, enkel de leden van zijn gezin, namelijk:

- ...
- ...
- ...

Extra voorwaarden: <naam bewoner> moet het melden aan <naam eigenaar/organisatie> wanneer er extra personen komen inwonen.

4.4 Mag de bewoner de woning tijdelijk **ter beschikking stellen** van iemand anders?

☐ JA ☐ NEEN

Extra voorwaarden:

4.5 Mag de bewoner **sleutels** van de woning laten bijmaken?

☐ JA ☐ NEEN

Extra voorwaarden:

4.6 Mag de bewoner een **huisdier** houden?

☐ JA ☐ NEEN

Extra voorwaarden: het dier mag geen overlast veroorzaken

4.7 Mag de bewoner **veranderingen** in de woning aanbrengen (zoals de muren schilderen)?

☐ JA ☐ NEEN

Extra voorwaarden:

4.8 <naam bewoner> mag **niet**:



- ⊗ matrassen rechtstreeks op de grond leggen om te slapen;
- ⊗ textiel buiten aan de vensters te drogen te hangen of langs de gevel;
- ⊗ afvalwater buiten aan de woning uitgieten;
- ⊗ borstels, matten of textiel uitkloppen via de vensters of in de trapzalen;
- ⊗ vuilnis of afval in de WC of andere afvoerleidingen werpen: olie en vetten moeten afzonderlijk worden verzameld en naar het containerpark worden gebracht;
- ⊗ vuilnis of afval in de woning bewaren of buiten storten;
- ⊗ bloempotten, bloembakken, planten enz. los op de vensterbanken plaatsen;
- ⊗ bijtende stoffen gebruiken om de vloeren, schouwplaten, plinten, enz. te kuisen;
- ⊗ butaan- of propaanflessen gebruiken om te verwarmen of om te koken;
- ⊗ bromfietsen, fietsen of niet-plooibare kinderkoetsen binnen stallen, behalve in de eigen garage;
- ⊗ de normale rust van de andere gebruikers verstoren door lawaai te maken, zeker niet tussen 22u en 7u;
- ⊗ <extra verboden/verplichtingen volgens afspraken of het huishoudelijk reglement>.

5. Wat mag <naam eigenaar/organisatie> doen?

5.1 De woning bezoeken

<naam eigenaar/organisatie> mag vragen om de woning te bezoeken om te kijken of deze overeenkomst correct wordt nageleefd.

Daarvoor bepalen <naam bewoner> en <naam eigenaar/organisatie> samen de datum en het uur van het bezoek binnen de 8 dagen na de vraag.

5.2 Het OCMW contacteren als de overeenkomst niet wordt nageleefd

<naam bewoner> geeft zijn toestemming dat <naam eigenaar/organisatie> het OCMW mag contacteren als hij/zij deze overeenkomst niet correct naleeft.

6. Hoe ziet de woning eruit?

De woning is een appartement/huis/...

gelegen te ...



De woning omvat een hal, living, ingerichte keuken, badkamer met douche, afzonderlijk toilet, x aantal slaapkamers, berging, ... <beschrijving van de woning>

Hoort er een garage bij de woning?

☐ JA

☐ NEEN

7. Maakt deze overeenkomst deel uit van een bepaald project?

Deze overeenkomst kadert binnen het project '.....': <uitleg project>.

De doelstelling van de vzw is ...



Wettelijke info:

Noch het Vlaamse Huurdecreet, noch Boek 6 'Sociale huur' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn van toepassing op deze overeenkomst.

De bevoegde rechtbanken voor deze overeenkomst zijn de rechtbanken van het arrondissement ...

Bij conflict proberen de bewoner en de eigenaar/organisatie eerst een procedure van verzoening bij de vrederechter om zo tot een akkoord te komen.

Opgemaakt op .././... te in ... exemplaren.
Elke partij bevestigt dat hij/zij een exemplaar heeft ontvangen.

Lees de overeenkomst goed na voor u ze tekent.

Handtekeningen, voorafgegaan door 'Gelezen en goedgekeurd'

<naam bewoner>

<naam eigenaar/organisatie>

