

# OVEREENKOMST VOOR TIJDELIJKE BEWONING

## DUUR > 1 MAAND

### ACHTERGROND

In het kader van het programma voor wederzijdse hulp "Brussels Helps Ukraine" heeft de aanbieder van huisvesting, die aan de hiervoor vastgestelde criteria voldoet, op vrijwillige basis besloten zijn/haar woning volledig of deels ter beschikking te stellen aan een of meer begunstigen van tijdelijke bescherming zoals bedoeld in het besluit nr. 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022 tot vaststelling van het bestaan van een massale toestroom van ontheemden uit Oekraïne in de zin van artikel 5 van Richtlijn 2001/55/EG.

Deze overeenkomst heeft als doel het ter beschikking stellen van deze woning te omkaderen.

Deze overeenkomst is niet gelijk aan een huurovereenkomst.

Deze overeenkomst wordt aanbevolen voor:



Een tijdelijke bewoning van een woning of een gedeelte daarvan.



Voor een duur van minimaal 1 maand en maximaal 18 maanden.



Huisvesting tegen betaling van een beperkt bedrag.

Met betaling van kosten.

## TUSSEN

### A. De aanbieder van huisvesting<sup>1</sup>

- Indien het om een of meer natuurlijke personen gaat (naam, voornaam, tweede voornaam van de aanbieder(s) van huisvesting, rijksregisternummer):

.....

Domicilie:

.....

.....

- 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 .....

Hier vertegenwoordigd door .....

Handelend in de hoedanigheid van .....

<sup>1</sup> De domicilie van de aanbieder van huisvesting of de maatschappelijke zetel van de rechtspersoon mogen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn.

# EN

## B. De bewoner / bewoners:

Dhr. en/of mevr. ....  
.....

Nummer paspoort/identiteitskaart/ander identiteitsdocument (specifieer):  
.....  
.....

## WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

### 1. Beschrijving van het goed

Het hoofdoel van deze overeenkomst is het tijdelijk ter beschikking stellen van een woning met als adres<sup>2</sup> .....  
.....(volledig adres), verdieping .....

De ter beschikking gestelde woning is een gedeelte van een woning / een volledige woning<sup>3</sup>. De woning bestaat uit een of meer ruimten die als volgt kunnen worden omschreven: (vermeld de geschatte oppervlakte van elke kamer die ter beschikking wordt gesteld en het aantal bedden)

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

Wanneer een gedeelte van een woning ter beschikking wordt gesteld:

- de voor het privégebruik van de bewoner bestemde delen zijn:  
.....
- de gebruiker heeft toegang tot de volgende delen van de woning, met inbegrip van de voorzieningen:  
.....  
.....

<sup>2</sup> De woning moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn.

<sup>3</sup> Schrap wat niet van toepassing is.

Het precaire en tijdelijke karakter van deze bewoning is het essentiële onderdeel van de overeenkomst tussen de partijen, zonder hetwelk de eigenaar geen verplichtingen heeft. Deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regeling voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de verblijfplaats van de huurder, zoals ze in het Burgerlijk Wetboek werden ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

*Vermeld minstens:*

- *het type woning (studio, appartement, huis, gedeelte van een woning),*
- *alle ruimtes en delen van het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloeroppervlakte),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet uitgeruste) keuken,*
- *de aan- of afwezigheid van centrale verwarming, een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing op alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, zolder, balkon, terras of tuin,*
- *de gemeenschappelijke ruimtes, privéruimtes,*
- *of het goed gemeubeld wordt verhuurd.*

## 2. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een tijdelijke, welbepaalde duur die loopt van ..... tot .....<sup>4</sup>

Deze overeenkomst loopt automatisch af aan het eind van de looptijd, zonder stilzwijgende verlenging.

Tenzij de tijdelijke overeenkomst wordt verlengd, verbindt de bewoner zich ertoe de woning dezelfde dag nog te verlaten.

Indien de bewoner zonder schriftelijke toestemming van de aanbieder van huisvesting in de woning blijft, is de bewoner van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een boete van 10 euro per dag en per volwassene verschuldigd.

De aanbieder van huisvesting zal de bewoner ook uit de woning kunnen laten zetten door een procedure aanhangig te maken bij het bevoegde vreedegerecht.

---

<sup>4</sup> Deze overeenkomst kan niet worden gesloten voor een periode van minder dan 15 dagen. Ze wordt aanbevolen voor een geschatte duur van minder dan drie maanden. Na deze periode wordt aanbevolen een andere standaardovereenkomst te gebruiken die voorziet in de betaling van een beperkt bedrag voor de huisvesting, naast de kosten die verbonden zijn aan de bewoning.

### 3. Bestemming van het goed

De woning is uitsluitend bestemd voor de huisvesting van de bewoner.

De woning mag enkel worden bewoond door de volgende personen:

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

Elke overdracht of onderverhuur, gedeeltelijk of volledig, is strikt verboden.

### 4. Vergoeding

De door de bewoner verschuldigde huisvestingsvergoeding bedraagt € ...../ maand en omvat:

- De huisvestingsvergoeding van € ..... (\*)<sup>i</sup> ;
- De forfaitaire kosten mogen niet hoger zijn dan € ...../maand<sup>5</sup>.

Bovenstaande kosten omvatten:

- zowel privé- als gemeenschappelijke kosten voor elektriciteit, verwarming, Internet en kabeltelevisie.
- elektriciteit voor de gemeenschappelijke ruimtes, het onderhoud van de verwarmingsketel, Internet en kabeltelevisie. De verschillende kosten zoals water, elektriciteit en gas met betrekking tot de woning zijn ten laste van de bewoner.

De vergoeding moet binnen ..... werkdagen vanaf de datum van aankomst in de woning op rekeningnummer ..... worden overgemaakt. Vanaf de maand daarop moet de betaling worden verricht voor de ..... van de maand.

In geval van betaling van een vergoeding voor minder dan een maand, wordt deze berekend naar rato van het werkelijke aantal dagen door het bedrag te vermenigvuldigen met het aantal dagen van deelneming aan de kosten en te delen door het totale aantal dagen in de betrokken maand.

Alle taksen, belastingen en retributies voor het gebouw waarop deze overeenkomst betrekking heeft, blijven ten laste van de aanbieder van huisvesting.

---

<sup>5</sup> Het is raadzaam de kosten te berekenen op basis van een eerder maandelijks betaald bedrag in verhouding tot het aantal bewoners, met uitzondering van kinderen jonger dan 12 jaar.

## 5. Waarborg

De bewoner moet bij de ondertekening van deze overeenkomst een waarborg van ..... € betalen, wat overeenkomt met een maand huisvestingsvergoeding.

De waarborg zal, naargelang het geval, vrijgegeven of gelicht worden aan het eind van de overeenkomst, met aftrek van de eventueel verschuldigde sommen, na de goede en volledige uitvoering van alle plichten van de bewoner.

## 6. Plaatsbeschrijving

Een op tegenspraak opgemaakte plaatsbeschrijving<sup>67</sup> is bij deze overeenkomst gevoegd.

Aan het eind van de bewoningsperiode moet de bewoner het pand achterlaten zoals hij het heeft ontvangen, overeenkomstig de plaatsbeschrijving bij aanvang. Het pand moet volledig net en goed onderhouden worden achtergelaten.

Er zal opnieuw een plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgesteld aan het eind van de bewoningsperiode.

Het bedrag van de huurschade zal automatisch worden afgetrokken van het bedrag van de door de bewoner betaalde waarborg. De bewoner zal verantwoordelijk zijn voor de betaling van het eventuele resterende bedrag.

Tenzij ze het noodzakelijke gevolg zijn van handelingen van de bewoner, zijn enkel grote herstellingen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, overmacht of een gebrek in het gebouw ten laste van de aanbieder van huisvesting.

## 7. Samenlevingsregels / Huishoudelijk reglement

De bewoner verbindt zich ertoe:

- De samenlevingsregels na te leven die vervat zijn in het samenlevingscontract dat als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd (bijlage 1).
- Het huishoudelijk reglement na te leven, waarvan hij/zij erkent een exemplaar te hebben ontvangen, het te hebben gelezen en zich ertoe te verbinden de voorwaarden na te leven.

## 8. Verzekeringen

De aanbieder van huisvesting sluit het volgende af:

- een brandverzekering voor het bewoonde goed;
- een inboedelverzekering voor het ter beschikking gestelde meubilair als dit van toepassing is.

---

<sup>6</sup> De plaatsbeschrijving betreft hetzij de gehele woning, hetzij de voor privé-gebruik van de bewoner bestemde delen in geval van terbeschikkingstelling van een gedeelte van een woning.

**Voor niet-autonome tijdelijke huisvesting** (definitie: zie voetnoot onderaan het document)

De aanbieder van huisvesting neemt contact op met de maatschappij waarbij hij een brandverzekering en verzekering burgerlijke aansprakelijkheid heeft afgesloten om de tijdelijke huisvesting te melden. Sommige maatschappijen dekken zonder wijziging noch supplement de uit Oekraïne afkomstige begunstigden van de tijdelijke bescherming.

Als dat niet het geval is, zijn de kosten voor deze verzekeringen ten laste van de bewoner.

**Voor autonome tijdelijke huisvesting** (definitie: zie voetnoot onderaan het document)

Alle andere verzekeringen voor de bewoonde ruimten moeten worden afgesloten door de bewoner, op zijn/haar kosten en voor de volledige duur van het verblijf, zowel voor de schade die hij/zij aan de woning zou kunnen berokkenen als voor de eigen inboedel en de burgerlijke aansprakelijkheid.

De bewoner kan contact opnemen met het OCMW van zijn/haar gemeente om een verzekering aan verlaagd tarief te verkrijgen.

## 9. Opzegtermijn

Elke partij kan deze overeenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 2 weken, door middel van een aangetekend schrijven aan de andere partij.

## 10. Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst loopt van rechtswege af:

- in geval van langdurige afwezigheid van langer dan een maand van de bewoner, vastgesteld door de aanbieder van huisvesting;
- in geval van overlijden van de bewoner;
- in geval van een ongeval of ziekte van de bewoner waardoor zijn/haar terugkeer naar de woning wordt verhinderd.

## 11. Diverse clausules

De verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst en uit de bewoning van het goed zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de bewoner of zijn/haar rechthebbenden.

Voor elk geschil met betrekking tot de interpretatie of uitvoering van deze overeenkomst zal een poging tot minnelijke schikking worden ondernomen.

Indien geen akkoord wordt bereikt, zal de meest gereede partij het geschil ter oordeel voorleggen aan de hoven en rechtbanken van het Gerechtelijk Arrondissement Brussel, die de enige bevoegde rechtbanken zijn.

Opgesteld te ..... (naam van de gemeente/stad)  
in twee exemplaren op .....  
Elk van de ondergetekenden erkent zijn/haar exemplaar te hebben ontvangen.

De bewoner

De aanbieder van huisvesting

**i Het MAXIMUMBEDRAG van de huisvestingsvergoeding**

- **Voor niet-autonome tijdelijke huisvesting**, d.w.z. een woning die niet beschikt over een eigen deur voor gebruik door één gezin, een eigen keuken en een eigen badkamer, is de huisvestingsvergoeding **verplicht** beperkt tot:
  - o € 100 tot € 150/maand voor de eerste persoon, afhankelijk van het comfort van de huisvesting;
  - o € 50/maand per bijkomende persoon.
- **Voor autonome tijdelijke huisvesting**, d.w.z. een woning die:
  - o beschikt over een eigen deur, badkamer en keuken die niet worden gedeeld met andere personen
  - o niet op de huurmarkt kan worden gebracht na een tijdelijke bestemming,
  - o is de huisvestingsvergoeding **verplicht** beperkt tot:

| <b>Bedragen 2022</b>  | Huisvestingsvergoeding |
|-----------------------|------------------------|
| Studio                | € 273,62               |
| Appart. 1 kamer       | € 315,71               |
| Appart. 2 kamers      | € 368,32               |
| Appart. 3 kamers      | € 441,99               |
| Appart. 4 kamers      | € 526,19               |
| Appart. 5 kamers en + | € 652,48               |
| Huis 2 kamers         | € 396,20               |
| Huis 3 kamers         | € 473,51               |
| Huis 4 kamers         | € 652,48               |