

NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER(S)
IN HET VLAAMSE GEWEST VOOR CONTRACTEN GESLOTEN VANAF 01.01.2019

IN OVEREENSTEMMING MET
HET VLAAMS HUURDECREET

Tussen:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

hierna "huurder(s)" genoemd,

Die verklaren zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurders vallen.

in het bijzijn van borgsteller(s):

..... (naam, voornaam)

geboren teop.....

wonende te.....

e-mail:.....

gsm:.....rijksregisternummer.....

Die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving van de gehuurde woning en bestemming

De verhuurder verhuurt aan de huurder, voor wie het pand tot hoofdverblijfplaats zal dienen:

De woning / het appartement (verdieping / busnummer) gelegen te

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

(precieze omschrijving van het gehuurde goed, met inbegrip van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw evenals aanhorigheden, zoals tuin, balkon, garage e.a.)

Deze huurovereenkomst is onderworpen aan het Vlaams Huurdecreet.

- Het gehuurde goed mag alleen worden gebruikt als woning van de huurder en zijn familie, met uitsluiting van ieder professioneel gebruik.

OF

- De partijen komen echter overeen dat de huurder een deel van het gehuurde goed voor beroepsdoeleinden mag gebruiken, zonder dat de wetgeving i.v.m. de handelshuur van toepassing wordt. De huurprijs betreffende dat professioneel gebruik betreft maximaal /..... van de lopende huurprijs.

Artikel 2. Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van 9 jaar en vangt aan op /..... /.....

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder een opzegging heeft gedaan, kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Artikel 3. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € per maand.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

De huurprijs wordt betaald door overschrijving op rekeningnummer.....op naam van.....

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 4. Kosten en lasten

Volgende kosten zijn ten laste van de huurder:

- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
- het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
- o De huurder zal hiertoe zelf een abonnement op zijn naam afsluiten.
- OF
- o De contracten staan op naam van de verhuurder, die de kosten doorrekent aan de huurder.

Verder is de huurder gehouden tot:

- zijn aandeel in de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen;
- zijn aandeel in het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van de gemeenschappelijke delen en hun onderhoudskosten.

De huurder zal voor de kosten maandelijks een voorschot / provisie betalen van €

Ten minste één keer per jaar ontvangt de huurder een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van de afrekening of voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van die rekening betaalt de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast volgens de werkelijke uitgaven, zoals die blijken uit de laatste afrekening.

Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt vanaf wanneer de herziening uitwerking krijgt. De rechter beslist tot de omzetting als die mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting uitwerking krijgt.

Artikel 5. Waarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt maanden huurprijs. (Maximaal 3 maanden)

De huurder kiest voor: (omcirkel)

- A. Een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling. De huurder kan aan die verplichting voldoen door deze geldsom in eenmaal te storten op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling naar keuze. Dat bedrag brengt intresten op en de rente wordt gekapitaliseerd.
- B. Een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder.
- C. De huurder bekomt via een standaardovereenkomst tussen het bevoegd OCMW en de bank een bankwaarborg ten bedrage van € (maximum drie maanden huishuur). Na toekenning van de bankwaarborg stelt de bank zich onmiddellijk borg voor het overeengekomen bedrag ten aanzien van de verhuurder. De huurder van zijn kant betaalt het bedrag van de bankwaarborg ten behoeve van het OCMW af in vaste maandelijkse schijven met een maximum duur van drie jaar tenzij anders overeengekomen met het OCMW. Eenmaal de huurder de huurwaarborg volledig samengesteld heeft, brengt de huurwaarborg rente op.
- D. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon. Deze borgstelling wordt in een aparte overeenkomst opgenomen en aangehecht aan huidig contract.

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. Als de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat.

De verplichtingen van de borg blijven van kracht na verlenging van de overeenkomst en na omzetting tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar.

Ingeval de verhuurder de waarborg rechtstreeks ontvangt, zal hij deze som uiterlijk binnen een termijn van 10 dagen op naam van de huurder op een geblokkeerde rekening bij een financiële instelling plaatsen. De verhuurder die in het bezit van de waarborg is en nalaat die op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, is ertoe gehouden aan de huurder rente te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat de huurder de waarborg overhandigd heeft. De rente wordt gekapitaliseerd. In het geval, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De huurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.

Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Artikel 6. Opzegging

De opzegging maakt een einde aan de overeenkomst. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

A. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap. De verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het Pagina 8 van 33 verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

B. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn: 1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening; 2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont; 3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging: 1° de hem verleende stedenbouwkundige vergunning als deze voor de werkzaamheden vereist is; en 2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan

achttien maanden huur. De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

C. Opzegging door de verhuurder zonder motief

Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

D. Opzegging door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing.

De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt conform A, B of C, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, niet verschuldigd. Als de huurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van het eerste lid, blijft de verhuurder verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding, vermeld in A, B of C.

Artikel 7. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken. Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 19 van het Vlaams Huurdecreet, verschuldigd is, beperken of opheffen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid.

Artikel 8. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10% van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de wettelijke conformiteitsvereisten. De rechter doet uitspraak naar billijkheid. De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan. Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. De rechter doet uitspraak naar billijkheid. De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd. Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 10. Levering, onderhoud en huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De huurder is in elk geval gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

Artikel 11. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Als die herstellingen langer dan 30 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 12. Teruggaveverplichting door de huurder

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 13. Veranderingen aan de gehuurde woning

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor alle toegestane veranderingen. In geval van niet-toegestane veranderingen is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd, en mag hij eisen dat de woning in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Artikel 14. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding.

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder is deze een schadevergoeding verschuldigd van 3 maanden huur, welke overstemt met de schade die de verhuurder zal leiden om het pand terug te verhuren, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 15. Verzekeringen

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

De huurder kan daarvoor een eigen verzekering sluiten of een vergoeding betalen aan de verhuurder die een verzekering heeft aangegaan en daarbij afziet van zijn recht om de geleden schade van de huurder terug te vorderen.

De vergoeding die de verhuurder daarvoor aan de huurder kan vragen, komt overeen met maximaal de meerkosten van de verbintenis om af te zien van zijn recht om de geleden schade van de huurder terug te vorderen.

Artikel 16. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Artikel 17. Energieprestatiecertificaat

Een kopie van het energieprestatiecertificaat van de woning zal worden overhandigd aan de huurder. Die uitdrukkelijk voor ontvangst dient te ondertekenen.

Artikel 18. Heffingen en belastingen

De verhuurder betaalt alle heffingen en belastingen die door de staat, de gemeenschap, het gewest, de provincie of de gemeente op de gehuurde woning worden geheven (bv. onroerende voorheffing).

Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder.

Artikel 19. Overdracht en Onderhuur

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behalve in geval van een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behalve in geval van een andersluidend beding in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst. De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van het eerste lid.

De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Als het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onder voorbehoud van het tweede tot en met het zesde lid, de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze titel.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen. De huurder brengt de onderhuurder vooraf op de hoogte van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten als onderhuurder.

Artikel 20. Vervreemding / verkoop van het gehuurde goed

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden zodra de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden, zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Artikel 21. Echtgenoten en wettelijke samenwoners

De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten. De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is. Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Artikel 22. Feitelijke samenwoning

De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere persoon ook huurder wordt.

Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;

2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;

3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, en 21, §2, tweede lid, is niet verschuldigd. De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders. Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;

3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden. Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Artikel 23. Onteigening

In geval van onteigening is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Anders heeft de huurder het recht om van de verhuurder elke schadevergoeding te eisen die hij had kunnen verkrijgen indien hij op tijd verwittigd was geweest.

Artikel 24. Registratie

De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. De kosten die verbonden zijn aan een eventueel laattijdige registratie, zijn volledig te zijnen laste.

De registratie van dit huurcontract en de ondertekende bijlagen dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract en de bijlage aan de huurder.

Artikel 25. Overlijden verhuurder of huurder

De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt tot verdere afhandeling.

Artikel 26. Bezoekuren op het einde van de huur of bij verkoop

De verhuurder heeft het recht om tijdens de opzeggingstermijn of in geval van verkoop een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de goed zichtbare plaatsen. Bovendien moet de huurder tijdens de laatste twee maanden vóór het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop de verhuurder toelaten om de woning te laten bezichtigen, twee dagen per week en tijdens twee opeenvolgende uren. Die dagen en uren worden na onderling overleg door de partijen afgesproken.

Artikel 27. Kosten makelaar

Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is.

Artikel 28. Vulgariserende toelichting

De Vlaamse Regering stelt een vulgariserende toelichting op. De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen: 1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid; 2° de aard van een dwingende regel; 3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie; 4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving; 5° de duur van de huurovereenkomst; 6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten; 7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders; 8° het regime inzake de huurherstellingen; 9° de verplichting van een brandverzekering; 10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen; 11° het regime bij een verandering van eigenaar; 12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

Artikel 30. Bijzondere bepalingen

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

Opgemaakt te, op/..... /....., in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)

Vak voorbehouden voor de registratie

Disclaimer & Auteursrecht

Advo-Recht.be kan niet aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat door het gebruik, het aanpassen of wijzigen van de authentieke tekst. Overeenkomstig de Belgische wet van 30/6/1994 op het auteursrecht is commerciële reproductie van deze tekst enkel toegelaten mits schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de auteur.