KORTLOPENDE HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF VOOR WONING OF APPARTEMENT ONDER TOEPASSING VAN WONINGHUURDECREET

Tussen de ondergetekenden:

Indien natuurlijk persoon
(familienaam en eerste twee voornamen van alle verhuurder(s))

.....

.....

met rijksregisternummer[1].....

wonende te .....

..... *(postnummer, plaats, straat, huisnummer)*

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon: .....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres): .....

.....

En ondernemingsnummer[2]: .....

hierna genoemd **"verhuurder"**

EN

Indien natuurlijk persoon
(familienaam en eerste twee voornamen van alle huurder(s))

.....

.....

met rijksregisternummer[1].....

wonende te .....

.....*(postnummer, plaats, straat, huisnummer)*

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon: .....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres): .....

.....

En ondernemingsnummer[2]: .....

hierna genoemd **"huurder"**

werd het volgende overeengekomen:

[1] Bij gebrek aan rijksregisternummer vermeldt u datum en plaats van geboorte.
[2] Indien het ondernemingsnummer nog niet werd toegekend neemt u volgende verklaring op: 'Ondergetekende (naam en eerste twee voornamen) ……, wonende te …… ……met rijksregisternummer …….. verklaart, dat op datum ……..aan (naam rechtspersoon) ……..... nog geen ondernemingsnummer is toegekend.
*schrappen wat niet past

Artikel 1: Hoedanigheid van de partijen

De huurders zijn gehuwd / wettelijk samenwonend / niet gehuwd en niet wettelijk samenwonend.*

Gehuwde of wettelijk samenwonende huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden in hun huurverbintenissen tegenover de verhuurder. Indien in de loop van de huurovereenkomst de huurder trouwt of wettelijk gaat samenwonen dient de huurder de verhuurder hiervan (bij voorkeur aangetekend) op de hoogte te brengen, samen met de identiteitsgegevens van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner. Deze persoon wordt dan van rechtswege medehuurder, zonder dat hiervoor een nieuw huurcontract moet worden opgemaakt.

Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoonst beslissen de huurders onder hen wie het huurcontract verder zet en brengen de verhuurder (eveneens bij voorkeur bij aangetekend schrijven) meteen op de hoogte. Bij het ontbreken van een akkoord beslist de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst verder zet en voor wie de huur een einde neemt en vanaf wanneer. De door de rechter aangeduide huurder die de huurovereenkomst verder zet, brengt, bij voorkeur bij aangetekend schrijven, de verhuurder hiervan op de hoogte, met in kopie het vonnis van de rechter.

In het geval van beëindiging door een van de huurders zoals bepaald in de vorige alinea, kan de huurder voor wie het huurcontract een einde neemt enkel nog door de verhuurder worden aangesproken voor de betaling van de huur gedurende een periode van zes maanden nadat hij geen huurder meer is, op voorwaarde dat deze huurder van bij de aanvang van de huurovereenkomst medehuurder was.

Artikel 2: Omschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt, aan de huurder, het huis/appartement/studio/kamer*****, gelegen te *(postnummer, plaats, straat, huisnummer, busnummer, verdieping)* .....

.....

bestaande uit:

.....

.....

.....

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

Het gehuurde goed is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn/haar gezin.

Ingevolge artikel 12,§1, 2e lid van het woninghuurdecreet moet het gehuurde goed, van bij het sluiten van de huurovereenkomst, conform zijn aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit in uitvoering van artikel 3.1. §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

*schrappen wat niet past

Indien de verhuurder over een conformiteitsattest voor deze woning beschikt dat binnen de drie maanden voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, wordt een kopie in bijlage aan dit contract gevoegd.

Indien het gehuurde goed van bij de sluiting van de overeenkomst niet beantwoordt aan de elementaire vereisten, dan is de huurovereenkomst nietig en derhalve ongeldig van bij de aanvang. Dit is een toepassing van artikel 12,§2 van het Woninghuurdecreet. Hiervan is sprake indien op het technisch onderzoeksverslag gebreken van categorie II of III zijn aangekruist. Of bij 7 of meer gebreken van categorie I. De rechter stelt de nietigheid vast en regelt de gevolgen hiervan zoals de terugbetaling van niet verschuldigde huurgelden en waarborg zoals sinds de aanvang door de huurder (in casu bezetter) betaald. De huurder (bezetter) van zijn kant is eveneens niet langer gerechtigd de woning te huren en kan enkel nog een redelijke bezettingstermijn vorderen, afhankelijk van de ernst van de inbreuk op de elementaire vereisten. De huurder (bezetter) behoudt bovendien het recht om een buitencontractuele schadevergoeding te vorderen voor alle geleden schade die hieruit voortvloeit.
De verhuurder (verstrekker van de bezetting) kan een bezettingsvergoeding vorderen. De vrederechter zal, rekening houdend met de objectieve huurwaarde, de ernst van de gebreken en de mate van geleverd woongenot, bepalen hoe hoog deze bezettingsvergoeding (nog) is, tenzij het toekennen ervan strijdig zou zijn met de bescherming van de openbare orde of de goede zeden of wanneer de rechter van oordeel is dat één van de contractanten zwaarder moet worden getroffen, teneinde te vermijden dat de verhuurder (verstrekker van de bezetting) wordt aangemoedigd om in de toekomst nog meer woningen te verhuren in strijd met de gewestelijke woningkwaliteitsnormen.

Het gehuurde goed dient tevens ingevolge artikel 12, §1, 1ste lid van het Woninghuurdecreet in alle opzichten in goede staat van onderhoud geleverd te worden door de verhuurder.

Het gehuurde goed dient tenslotte eveneens gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst te beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit zoals bepaald door artikel 3.1. §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning of het appartement bij de start van de huur wordt verplicht door huurder en verhuurder samen opgemaakt ten laatste binnen de eerste maand waarin de huurder over de huurwoning kan beschikken. Kiezen huurder en verhuurder voor een expert …… (naam van expert invullen indien van toepassing) dan worden de kosten (vermeld de totale kost voor een intredende plaatsbeschrijving:……,…€) hiervan elk voor de helft door huurder en verhuurder gedragen.

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 de eerste maand, te rekenen van het moment waarop de huurder over de huurwoning kan beschikken, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 3: Duur van de korte huur en de opzeg- en huurprijsbepalingen tijdens het korte duurstelsel

Deze schriftelijke huurovereenkomst is gesloten voor een duur van ……jaar / maanden* met aanvang op ……/……/…… en eindigend op ……/……/…… .[3]

Gedurende die periode zijn de artikelen 5 en 6 van deze huurovereenkomst niet van toepassing.

Enkel de huurder kan tijdens de overeengekomen korte duur te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden conform artikel 4 van dit huurcontract.
Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een

3 De duur mag een periode van drie jaar niet overschrijden, zoniet wodt deze huurovereenkomst omgezet in een negenjarige huurovereenkomst.

*schrappen wat niet past

einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste korte duur huurovereenkomst.
Zolang echter op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden na ondertekening, zijn de in de vorige alinea bepaalde opzegtermijn en opzegvergoeding niet van toepassing. Wel dient de huurder de verhuurder (best aangetekend) op de hoogte te brengen van de opzegging en kan die ten vroegste een einde nemen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin is opgezegd.

Deze huurovereenkomst kan onder het korte duurstelsel maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde geldelijke voorwaarden, behoudens het recht op jaarlijkse indexering[4], worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur onder het korte duurstelsel langer dan drie jaar mag zijn.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, echter onverminderd het recht op indexering (artikel 8 van dit huurcontract), huurprijsherziening (artikel 9 van dit huurcontract) en herziening of omzetting van de forfaitaire bepaling van kosten en lasten (artikel 10, laatste alinea van dit huurcontract).

Indien deze huurovereenkomst dus niet of niet tijdig wordt opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden tegen het einde van de overeengekomen korte duur, dan worden de regels van het negenjarig huurcontract (zie artikelen 5 en 6 van deze overeenkomst) van toepassing. Het huurcontract wordt dan omgezet in een negenjarige huurovereenkomst, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van het oorspronkelijke korte huurcontract.
De verhuurder kan dan met een opzeggingstermijn van minstens zes maanden de huurovereenkomst tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode, opzeggen. Bij gebreke hieraan wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

Artikel 4: Opzeggingsmodaliteiten

Iedere opzegging die te allen tijde kan gegeven worden kan ten vroegste ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt aangeboden aan de post.

Artikel 5: (Vervroegde) opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder onder het negenjarig duurstelsel

1.A. OPZEGGING VOOR EIGEN BETREKKING

De verhuurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en werkelijk te betrekken.

De verhuurder kan met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner 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.
Dit zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers, zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes, neven en nichten. De opzeggingstermijn kan in dit geval niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

[4] Tenzij het recht op indexering uitdrukkelijk wordt uitgesloten.
*schrappen wat niet past

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van het verzoek van de huurder, zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingsperiode, of als de teruggave door de huurder later plaatsvindt, na de teruggave van het goed door de huurder, moet de woning gedurende minstens twee jaar werkelijk en doorlopend worden betrokken.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

- **OF**

1.B. UITSLUITING OPZEGGINGSMOGELIJKHEID VOOR EIGEN BETREKKING *

De verhuurder ziet voor de volledige duur van de huurovereenkomst af van het recht om deze te beëindigen voor betrekking door hemzelf, zijn echtgenote en de respectievelijke familieleden.

2.A. OPZEGGING VOOR GRONDIGE RENOVATIEWERKEN *

De verhuurder kan ten allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

De werken moeten:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
- meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed. Indien het gebouw waarin de woning gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, volstaat het dat de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle betrokken woningen.

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 moet vergezeld zijn van een kopie van de omgevingsvergunning (vroeger stedenbouwkundige vergunning genoemd) indien deze vereist is en een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval de teruggave door de huurder later plaatsvindt, na de teruggave van het goed. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest aan.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten inclusief het conformiteitsattest mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet heeft uitgevoerd, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

*schrappen wat niet past

- **OF**

2.B. UITSLUITING OPZEGGINGSMOGELIJKHEID VOOR VERBOUWINGSWERKEN *

De verhuurder ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen voor het uitvoeren van grondige renovatiewerken.

3.A. ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING *

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel aan zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

- **OF**

3.B. UITSLUITING ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING *

De verhuurder ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen zonder motivering.

Artikel 6: Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder onder het negenjarig duurstelsel

De huurder kan de huurovereenkomst te alle tijde beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.
Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie, twee of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment tegenopzeggen met één maand, doch enkel indien de verhuurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt voor eigen betrekking, verbouwingswerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.

Zolang echter op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden na de ondertekening, zijn de opzegtermijn en eventuele opzegvergoeding niet van toepassing. Wel dient de huurder de verhuurder best aangetekend op de hoogte te brengen van de opzegging en kan die ten vroegste een einde nemen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin is opgezegd.

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 en dit verplicht 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 5.3.A. van deze huurovereenkomst verschuldigd is, beperken of opheffen.
De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.

*schrappen wat niet past

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, zoals hierboven vermeld in dit artikel.

Buitengewone omstandigheden zijn, behoudens omwille van de hogere leeftijd van de huurder, nieuwe omstandigheden los van zijn wil, die zich voordoen sinds de opzegging en die de huurder redelijkerwijze niet kon voorzien en het hem bemoeilijken of onmogelijk maken om tijdig te verhuizen.

Artikel 8: Huurprijs en indexering

De basishuurprijs bedraagt ……,…… euro per maand. De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer…… op naam van …… vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

A. DE BASISHUURPRIJS WORDT GEÏNDEXEERD *

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 aanvang van de huurovereenkomst. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek.

- **OF**

B. DE BASISHUURPRIJS WORDT NIET GEÏNDEXEERD *

Artikel 9: Herziening huurprijs

Beide partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenkomst tussen de partijen kan de vrederechter een herziening 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 ogenblik van het verzoek tot de herziening.

De vrederechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het goed, als gevolg van op zijn kosten uitgevoerde werken aan het verhuurde goed, minstens 10% is gestegen ten opzichte van de eisbare huur. Een verhoging van de huurprijs kan niet worden gevraagd voor de werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De vordering tot herziening kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejaarlijkse periode. De herziene huurprijs zal van toepassing zijn vanaf de eerste dag van de nieuwe driejaarlijkse periode.

De partijen kunnen ook te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan de woning energiebesparende investeringen werden gedaan. Dit zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren. Partijen doen er goed aan

om voorafgaand aan de aanvang van energiebesparende investeringen na te gaan of aan de hieronder vermelde voorwaarden voldaan is, en zo ja tevens bij schriftelijk akkoord voorafgaand na te gaan welke impact dit heeft op de energiekost voor de huurder en in hun akkoord te bepalen welk bedrag als herziene huurprijs wordt overeengekomen.

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 deze energie-investeringen ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.
Een verhoging van de huurprijs kan niet worden gevraagd voor de werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.
Met name geldt dit voor het geval dat de energiebesparende investeringen slaan op de isolatie van de zolder(-vloer) of dubbel glas voor zelfstandige woningen.

In geval van een herziening van de huurprijs volgens een van de modaliteiten beschreven in dit artikel geldt voor de verdere indexering van de verschuldigde huurprijs dat het aanvangsindexcijfer, in afwijking van wat is bepaald in artikel 8.A., dan het gezondheidsindexcijfer wordt van de maand voorafgaand aan het inwerking treden van de huurprijsherziening.

ARTIKEL 10: Kosten en lasten

De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder.

De huurder draagt de individuele kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik. De huurder betaalt ook de kosten voor het huren van de tellers.

Indien de huurder niet rechtstreeks aan een nutsbedrijf zijn kosten voor privatief elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik betaalt, zijn er volgende mogelijkheden *:

a) De privatieve verbruikskosten zijn inbegrepen in de huurprijs en worden bepaald op …… € van de huur per maand. Het betreft: elektriciteit/ water/ gas/ verwarming/ andere. Omcirkel wat van toepassing is.
b) Voor de privatieve verbruikskosten wordt een vast of forfaitair bedrag per maand bepaald conform punt B van dit artikel. Het betreft: elektriciteit/ water/ gas/ verwarming/ andere. Omcirkel wat van toepassing is.
c) Voor de privatieve verbruikskosten zijn individuele meters voorhanden. De individuele meterstanden worden bij aanvang van het huurcontract genoteerd in artikel 22 van dit huurcontract of op de intredende plaatsbeschrijving, conform alinea 2 onder punt A van dit artikel.
d) Voor de privatieve verbruikskosten zijn geen individuele meters voorhanden. In dit geval worden in artikel 22 of op de intredende plaatsbeschrijving de meterstanden van de collectieve aansluitingen genoteerd, met vermelding van het identificatienummer van de meter, de verdeelsleutel per verbruikskostenpost voor alle delen van het onroerend goed die zijn aangesloten op deze collectieve meter(s) evenals het geraamd bedrag op maandbasis aan de hand van de meest recente afrekening.

Indien partijen toepassing willen maken van de opties b), c) of d) maar de verhuurder de vereiste vermeldingen onder b), c) of d) niet nader vermeldt zoals bepaald in b), c) of d), wordt vermoed dat deze conform de optie a) inbegrepen zijn in de huurprijs.

De hieronder twee volgende alinea's evanals de bepalingen A of B van dit artikel evenals de laatste alinea gelden enkel indien er bijkomende kosten zijn, die door de verhuurder ten laste van de huurder worden gelegd.

*schrappen wat niet past

De bijkomende kosten die door de verhuurder in rekening worden gebracht, zijn:*

a) verwarming van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel ……
b) Onderhoud van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel ……
c) Kleine herstellingen in de gemeenschappelijke delen met uitsluiting van verhuurdersherstellingen of huurdersherstellingen ten gevolge van ouderdom (slijtage) of overmacht met verdeelsleutel ……
d) elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel ……
e) periodiek gewoon onderhoud van de lift met verdeelsleutel ……(beperkt tot 50% van de kostprijs)
f) de belastingen op het ophalen van huisvuil met verdeelsleutel ……
g) gemeenschappelijke antenne met verdeelsleutel ……
h) waterverbruik van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel ……
i) kosten van de syndicus (bij gedwongen mede-eigendom) indien aanwezig en voor zover deze ook taken uitvoert die betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw met verdeelsleutel …… (beperkt tot 34% van de totale kostprijs)
j) kosten van conciërge (indien aanwezig in het appartementsgebouw of –complex) en voor zover deze daadwerkelijk ook in hoofdzaak conciërgetaken ten behoeve van huurders en bewoners uitvoert met verdeelsleutel …… (beperkt tot 75% van de totale kostprijs)
k) ……
l) ……

De lijst van bijkomende kosten of lasten kan niet worden uitgebreid, indien niet nader bepaald in deze huurovereenkomst, met inbegrip van de verdeelsleutel.

Kosten en lasten met betrekking tot uitoefening van de zakelijke rechten (derhalve eigendomsrechten in de ruime zin of verhuurrechten, en hiermee verbonden beheersrechten) kunnen sowieso niet ten laste van de huurder worden gelegd. Enkel de kosten en lasten die verband houden met het gebruik van de woning vallen ten laste van de huurder.

Elk beding dat de kosten voor bemiddeling door een derde, zoals een vastgoedkantoor of –bemiddelaar, ten laste van de (kandidaat-)huurder legt, onder welke benaming dan ook, is verboden tenzij de (kandidaat-)huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

A.* Buiten de huurprijs betaalt de huurder maandelijks een **<u>voorschot</u>** ten bedrage van € ……,… .
voor de opgesomde kosten en lasten. Jaarlijks wordt een gedetailleerde afrekening gemaakt, aan de hand van de gehanteerde verdeelsleutel(s) op basis van homogene kostenposten waarvoor een zelfde verdeelsleutel geldt. Dit is de motiveringsplicht die op de verhuurder rust.
De huurder heeft het recht kosteloos een kopie van de facturen of andere bewijsstukken op te vragen. Dit is de stavingsplicht die, op verzoek van de huurder, op de verhuurder rust. Als een onroerend goed uit meerdere appartementen bestaat waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en aan de huurder of aan zijn bijzondere gevolmachtigde de mogelijkheid heeft geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt, met inbegrip van het recht om kosteloos kopies te nemen of te ontvangen.
De huurder of de verhuurder stort, al naargelang het geval, het verschil tussen de gestorte voorschotten en de werkelijke kosten aan de andere partij.

Zowel de individuele als de collectieve meterstanden bij aanvang van de huurovereenkomst worden tegensprekelijk vastgesteld en genoteerd, ofwel in deze huurovereenkomst onder artikel 22 van de bijkomende bepalingen, ofwel in de intredende plaatsbeschrijving. Voor de tussentijdse en eindmeterstanden geldt eveneens het principe van een tegensprekelijke vaststelling en notering met bezorging van een exemplaar aan de huurder en wordt de huurder tijdig (minstens 3 weken op voorhand) op de hoogte gebracht zodat hij zich hierop kan organiseren. Enkel indien de huurder niet in de mogelijkheid is om aanwezig te zijn of zich te laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze, kan hij eenmalig een andere datum voorstellen binnen de maand volgend op de door de verhuurder of aangestelde voorgestelde datum.

*schrappen wat niet past

- **OF**

B.* Partijen komen een **forfaitair of vast bedrag** overeen ter vergoeding van de bijkomende kosten. Hiertoe wordt maandelijks een vast bedrag ten bedrage van € ……,… samen met de naakte huurprijs, betaald. In dit geval is er geen saldoafrekening. Partijen bepalen nader per specifieke kostenpost voor welke individuele en/of collectieve kosten welk forfaitair bedrag wordt overeengekomen:

Individuele of privatieve kosten:
.....
.....
.....

Collectieve of gemeenschappelijke kosten :
.....
.....
.....

Iedere partij kan te allen tijde de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen, of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten, als die mogelijk is.

Artikel 11: De waarborg

Indien huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder ter zekerstelling van zijn contractuele huurdersverplichtingen een huurwaarborg stelt, dan bedraagt deze maximaal drie maanden huur (in beginsel zonder kosten en lasten). Partijen komen in casu overeen dat een huurwaarborg ten bedrage van € ……,… wordt gesteld, overeenstemmend met …… maand huur.
De huurder beschikt over het eenzijdig keuzerecht om deze huurwaarborg op één van de volgende wijzen te stellen, met uitsluiting van andere mogelijkheden tot zekerstelling.

- **OFWEL**

De huurder stort het overeengekomen huurwaarborgbedrag op een afzonderlijke huurwaarborgrekening op zijn naam, bij een financiële instelling. De interest wordt vanaf de betaling gekapitaliseerd. De huurder brengt de verhuurder via het neutraal bankwaarborgformulier op de hoogte. De verhuurder begeeft zich naar de bank om dit eveneens te ondertekenen. Het betreft dan een geblokkeerde huurwaarborg.

Ingeval, in strijd met de dwingende wetgeving, de verhuurder in het bezit is van de waarborg doordat hij deze in de hand of op zijn eigen bankrekening ontvangen heeft, is hij er toe gehouden aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt met inbegrip van de kapitalisatie van de rente vanaf de ontvangst van de huurwaarborg.

In dit geval heeft de huurder ook het recht om deze gelden, namelijk de huurwaarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, als huurgeld te beschouwen en hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen. De huurder dient de verhuurder bij voorkeur bij aangetekend schrijven hier vooraf van op de hoogte te brengen.

- **OFWEL**

De huurder kiest voor een zakelijke zekerheidsstelling zoals obligaties, kasbons of verzekeringsovereenkomsten ten bedrage van het overeengekomen huurwaarborgbedrag bij een financiële instelling op naam van de huurder. Ook in dit geval wordt de rente ten bate van de huurder gekapitaliseerd.

In beide bovenstaande gevallen verwerft de verhuurder een voorrecht op de activa van de geïndividualiseerde rekening of zakelijke zekerstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder. Hierdoor wordt voor dit waarborgbedrag de verhuurder een bevoorrecht schuldeiser.

*schrappen wat niet past

- **OFWEL**

De huurder bekomt via een standaardovereenkomst tussen het bevoegd OCMW en de bank een bankwaarborg ten bedrage van het overeengekomen huurwaarborgbedrag. In dat geval verzoekt het bevoegd OCMW hierom bij de bank. Na toekenning van de bankwaarborg stelt de bank zich onmiddellijk borg voor het overeengekomen bedrag ten aanzien van de verhuurder.

- **OFWEL**

Mits het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijk persoon of rechtspersoon, en dit eveneens beperkt tot een bedrag van drie maanden huur. In dit geval wordt de naam van de borgsteller evenals zijn identificatiegegevens uitdrukkelijk opgenomen in deze overeenkomst en tekent de borgsteller mee voor akkoord. Deze borgstelling geldt nu het een waarborgstelling betreft voor de gehele duur van de huurovereenkomst met inbegrip van de gebeurlijke driejaarlijkse verlengingen.

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

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

In de drie eerste gevallen (dus met uitzondering van de borgstelling) gelden onderstaande voorwaarden.
De huurder bekomt van de bank een neutraal bewijs dat een huurwaarborg is gesteld, met vermelding van het bedrag, en dit ongeacht de vorm van huurwaarborg waarvoor de huurder gekozen heeft. De Vlaamse regering heeft het model van dit formulier bepaald. De huurder bezorgt de verhuurder een kopie van dit door de bank ingevuld bewijs.

Geen van de partijen mag beschikken over de huurwaarborg, noch in hoofdsom, noch in rente, dan mits voorlegging van een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. En dit ongeacht de vorm waaronder de huurwaarborg is gesteld.

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 12: Herstellingen

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die de wet of de gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoud door gebruik of kleine herstellingen. De huurder zal tevens de herstellingen uitvoeren die normaal te laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan. Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in het gehuurde goed of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

De verhuurder is verplicht het goed zo 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.

Partijen kunnen hier contractueel niet van afwijken, behoudens in het voordeel van de huurder.
De Vlaamse regering heeft in een indicatieve lijst bepaald welke meest voorkomende herstellingen ten laste van de huurder vallen. Zie https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen.

Indien een herstelling ten laste van de verhuurder valt, dient de huurder de verhuurder bij voorkeur bij aangetekend schrijven hiervan in kennis te stellen. Zo niet kan hij verantwoordelijk worden gesteld voor de meerschade die voortvloeit uit de miskenning van zijn mededelingsplicht.

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. Dringende herstellingen zijn herstellingen die nodig zijn en op risico van beschadiging van het gehuurde goed niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huur.
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 13: Veranderingen aan of wijziging van debestemming van het gehuurde goed

A. DE HUURDER MAG DE BESTEMMING NIET VERANDEREN *

De huurder moet het gehuurde goed als een goede huisvader gebruiken en in overeenstemming met de bestemming die het gehuurde goed heeft.

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

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder echter eisen alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen te verwijderen en het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een vergoeding aan de uittredende huurder. Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwingen een aanvang gemaakt wordt.

De huurder mag onder geen beding het gehuurde goed in zijn geheel onderverhuren. Hij mag het slechts gedeeltelijk onderverhuren mits hij daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van de verhuurder. Ook voor de overdracht van de huurovereenkomst heeft hij een voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder.

B. DE VERHUURDER ZAL VOLGENDE WERKEN UITVOEREN*:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

op zijn kosten en dit vóór ……/……/…….

*schrappen wat niet past

Artikel 14: Verzekering

De huurder zal voor de gehele duur van de huur een brandverzekering sluiten die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt, inclusief brand- en waterschade aan buren. Ook de verhuurder zal zijn eigen aansprakelijkheid dekken, eveneens inclusief brand- en waterschade en schade aan buren.
Beide partijen kunnen een kopie vragen van de verzekeringspolis van de wederpartij en jaarlijks het bewijs van de betaling van de verzekeringspremie.

De huurder is aansprakelijk voor brand- en waterschade tenzij hij het bewijs levert dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 15: Vervreemding van het goed (bv. verkoop)

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen (eigendomsoverdracht met impact op verhuurrechten), treedt de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) in alle rechten en verplichtingen van de voorgaande verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte (opmaak van notariële akte) of op de datum van de uitwerking van de overdracht als die later plaatsvindt (als de nieuwe eigenaar pas op een datum na de notariële akte van eigendomsoverdracht gemachtigd wordt om de huurgelden te innen). Al het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. Het geldt ook als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en bijvoorbeeld niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht. Derhalve hoeft in zo'n geval geen nieuw huurconract te worden opgemaakt en kan de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) de huurovereenkomst slechts door opzegging beëindigen zoals in deze huurovereenkomst is bepaald.

Artikel 16: Teruggaveplicht en uittredende plaatsbeschrijving

Op het einde van de huur rust op de huurder de verplichting het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende de 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. Wordt beroep gedaan op een deskundige of expert, dan worden de kosten dus gedeeld. 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 conform artikel 2 van deze huurovereenkomst, 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, zoals nader bepaald in artikel 12 van dit huurcontract. De teruggaveplicht voor de huurder kan dus niet verzwaard worden. Bij de begroting van eventuele huurschade wordt rekening gehouden met de afschrijvingswaarde.
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 17: Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de voorziene opzeggingstermijn of bij te koopstelling voor een periode van maximaal vier maanden een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Hij mag in deze periode ook het goed laten bezichtigen, gedurende twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag of drie dagen en twee opeenvolgende uren. Een van deze dagen moet slaan op een weekdag na 18 uur of een zaterdag of zondag. Huurder en verhuurder zullen dagen en uren afspreken.

Artikel 18: Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie en de hiermee eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Ook de plaatsbeschrijving zal door de verhuurder ter registratie worden aangeboden. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract aan de huurder.

Artikel 19: EPC

De verhuurder voegt een kopie van het geldig energieprestatiecertificaat (EPC) als bijlage bij dit huurcontract. Het kerngetal van het EPC of met andere woorden het berekend energieverbruik per m² voor deze woning bedraagt: ……kWh/m².

Artikel 20: Overlijden van de huurder

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 in dit geval van rechtswege wordt beëindigd is aan de verhuurder een bijkomende 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 en beslissen over de aanwending van de waarborg, rekening houdend met de kosten en opbrengsten van roerende goederen die zich in de woning bevonden.

Artikel 21: Vulgariserende toelichting bij het huurcontract

Op https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende_toelichting_hoofdverblijfplaatsen.pdf kunt u de wettelijke bijlage of toelichting bij het contract over het woninghuurdecreet terugvinden.

Artikel 22: Dwingende wetsbepalingen

Quasi alle bepalingen in deze huurovereenkomst zijn van dwingend recht (tenzij dit huurcontract uitdrukkelijk een afwijking met keuzemogelijkheid toestaat), zoals bepaald in het Woninghuurdecreet. Een eventuele afwijking hiervan kan steeds gesanctioneerd worden door de nietigheid van de gewijzigde of geschrapte bepaling indien de partij wiens belang wettelijk beschermd is (de huurder, de verhuurder of soms beide partijen) dit inroept. De nietigheid betekent dat deze bepaling dan geen rechtsgeldige uitwerking heeft. Voorwaarde is wel dat de beschermde partij dit belang inroept. Een partij kan hier bij de opmaak van dit huurcontract niet rechtsgeldig afstand van doen. De bepalingen van het Woninghuurdecreet terzake hebben voorrang op de hiermee strijdige contractuele bepalingen.

Artikel 23: Bijkomende bepalingen

.....

.....

.....

.....

Opgemaakt te *(plaats)* ..... op ...../...../..... in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang vermeerderd met één exemplaar ten behoeve van de registratie. De huurder houdt na ondertekening één exemplaar bij zich. De overige exemplaren worden door de verhuurder aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor. De verhuurder zal één geregistreerd exemplaar aan de huurder overmaken.

De verhuurder(s) De huurder(s)

....

*schrappen wat niet past