

HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR 9 JAAR

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

(Indien natuurlijke perso(o)n(en))

De heer / Mevrouw ..., met rijksregisternummer ...

en/of

De heer / Mevrouw ..., met rijksregisternummer

(samen) wonende te: ...

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn (*schrappen wat niet past*).

(Indien rechtspersoon)

Naam rechtspersoon: ...

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Met maatschappelijke zetel te:

Rechtspersonenregister: ...

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: ... hebbende de functie van ... met gsm-nummer: ...

Hierna genoemd: “**verhuurder**”

EN

De heer / Mevrouw ..., met rijksregisternummer ...

en/of

De heer / Mevrouw ..., met rijksregisternummer

(samen) wonende te: ...

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn (*schrappen wat niet past*).

Hierna genoemd: “**huurder**”

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de huurder een (gemeubeld) woonhuis/appartement/studio/ kamer (*schrappen wat niet past*) (hierna genoemd: het “goed”), gelegen te

Het goed bestaat uit de volgende vertrekken: woonkamer, (uitgeruste) keuken, ... slaapkamer(s), badkamer, zolder, kelder, tuin,

(Indien van toepassing) Het goed is voorzien van volgende meubels: kasten, stoelen, bed,

(Indien van toepassing) Bij het goed hoort eveneens een garage/garagebox/een parkeerplaats in een gemeenschappelijke garage (*schrappen wat niet past*).

(Indien van toepassing) Bij het goed hoort eveneens een afzonderlijke kelder nr. ... Bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen gelden volgende regels:

....

De verhuurder verklaart dat het goed geschikt is voor bewoning door maximaal ... personen. De huurder verklaart het goed niet te zullen bewonen met meer personen en te begrijpen dat de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen indien het goed met meer personen wordt bewoond.

(Indien het voorwerp van de huurovereenkomst een appartement in mede-eigendom is) De huurder verklaart een kopie van het reglement van interne orde ontvangen te hebben en verklaart de bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde te zullen naleven. De verhuurder zal tijdens de huurovereenkomst de beslissingen van de algemene vergadering binnen de dertig dagen na ontvangst ervan per aangetekende brief overmaken aan de huurder.

Artikel 2. STAAT VAN HET GOED

Het goed voldoet bij aanvang van de huurovereenkomst aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. In het goed zijn voldoende rookmelders aanwezig.

(Indien van toepassing) De verhuurder verklaart te beschikken over een conformiteitattest voor het goed, afgeleverd door ... op ... en verklaart daarvan een kopie te hebben overhandigd aan de huurder.

De verhuurder verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel woningkwaliteit in de zin van [artikel 3.43](#) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Indien het goed bij aanvang van de huurovereenkomst niet beantwoordt aan de elementaire vereisten, is de huurovereenkomst nietig en derhalve ongeldig van bij de

aanvang. De rechter stelt de nietigheid vast en regelt de gevolgen hiervan zoals de terugbetaling van niet verschuldigde huurgelden en de waarborg die bij aanvang door de huurder is betaald. De huurder is niet langer gerechtigd de woning te huren, maar kan steeds een redelijke bezettingstermijn vorderen, afhankelijk van de ernst van de inbreuk op de elementaire vereisten. De huurder behoudt het recht om een buitencontractuele schadevergoeding te vorderen voor alle geleden schade die hieruit voortvloeit.

Het goed moet gedurende de volledig duur van de huurovereenkomst blijven voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Artikel 3. PLAATSBESCHRIJVING

§ 1. De intredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden en mee geregistreerd worden.

(Uit deze opties moet er 1 gekozen worden)

(ofwel)

De partijen stellen samen de omstandige, intredende plaatsbeschrijving op. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als de partijen geen akkoord bereiken, kan de rechter op vordering van één van de partijen een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

(ofwel)

Er wordt door een deskundige een omstandige, intredende plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving wordt de heer/mevrouw ... aangesteld.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

§ 3. Op het einde van de huur en uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van het goed, wordt een uittredende plaatsbeschrijving opgesteld.

(Uit deze opties moet er 1 gekozen worden)

(ofwel)

De partijen stellen samen de uittredende plaatsbeschrijving op. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als de partijen geen

akkoord bereiken, kan de rechter op vordering van één van de partijen een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

(ofwel)

Voor het opmaken van de uittredende plaatsbeschrijving wordt dezelfde deskundige als bij de intredende plaatsbeschrijving of in gezamenlijk akkoord een andere deskundige aangesteld.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De huurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de huurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herinstandstelling, enz.).

§ 4. 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 4. DUUR VAN DE HUUR

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van negen jaar en neemt een aanvang op ... om te eindigen op ... indien de verhuurder een opzegging heeft gedaan minstens zes maanden voor de vervalddag. Indien de huurovereenkomst niet tijdig werd opgezegd, wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

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

waarin de opzegging wordt gedaan. De opzegging wordt gedaan op de derde werkdag die volgt op die waarop de brief aan de postdiensten overhandigd werd.

a. opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik

(Uit deze opties moet er 1 gekozen worden)

(ofwel)

De verhuurder mag te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden om het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken.

Als de opzegging wordt gegeven om afstammelingen van de verhuurder, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot in de derde graad het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

(ofwel)

Overeenkomstig [artikel 17](#), § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor de verhuurder als volgt:

....

(ofwel)

Overeenkomstig [artikel 17](#), § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder voor de volledige duur van de huurovereenkomst af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in [artikel 17](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

b. opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

(Uit deze opties moet er 1 gekozen worden)

(ofwel)

De verhuurder mag te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden als hij het goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, onder de voorwaarden voorzien in [artikel 18](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Wanneer de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

(ofwel)

Overeenkomstig [artikel 18](#), § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht wegens grondige renovatiewerken voor de verhuurder als volgt:

....

(ofwel)

Overeenkomstig [artikel 18](#), § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder voor de volledige duur van de huurovereenkomst af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in [artikel 18](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

c. opzegging door de verhuurder zonder motief

(Uit deze opties moet er 1 gekozen worden)

(ofwel)

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode met een opzeggingstermijn van zes maanden. De verhuurder is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van negen of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste dan wel de tweede driejarige periode.

(ofwel)

Overeenkomstig [artikel 19](#), § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, als volgt:

....

(ofwel)

Overeenkomstig [artikel 19](#), § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder voor de volledige duur van de huurovereenkomst af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in [artikel 19](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

d. opzeggingsmogelijkheden van de huurder

De huurder mag de huurovereenkomst steeds beëindigen met opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door deze opzegging eindigt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de huurder een vergoeding verschuldigd aan de verhuurder van respectievelijk drie, twee of één maand(en) huur.

Als de verhuurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt voor persoonlijk gebruik, voor verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen met een opzeggingstermijn één maand. De huurder is dan geen opzeggingsvergoeding verschuldigd.

Zolang op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden na de ondertekening, zijn de opzeggingstermijn en de opzeggingsvergoeding niet van toepassing. De huurder kan de huurovereenkomst dan beëindigen door de verhuurder op de hoogte te brengen van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin is opgezegd.

Artikel 5. VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

Als de huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder om een verlenging verzoeken wanneer hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden.

De huurder moet deze verlenging, op straffe van nietigheid, aan de verhuurder vragen ten laatste één maand voor de vervaldag van de huur. De aanvraag gebeurt via een aangetekende brief, door afgifte van een brief tegen ontvangstbewijs of via gerechtsdeurwaardersexploot.

Indien de verhuurder niet instemt met de vraag van de huurder, kan de huurder aan de rechter vragen de huurovereenkomst te verlengen wegens buitengewone omstandigheden. De rechter oordeelt over deze vraag, waarbij hij rekening houdt met de belangen van de huurder en de verhuurder.

Indien de rechter de verlenging van de huurovereenkomst toestaat, bepaalt hij de concrete termijn daarvan. Hij kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan of de vergoeding die de verhuurder aan de huurder moet betalen wegens opzegging zonder motief verminderen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden. De huurder kan wel de hernieuwing van de verlenging vragen op andere gronden. Indien de verhuurder niet instemt met de vraag van de huurder tot hernieuwing van de verlenging, kan de huurder aan de rechter vragen de verlenging te hernieuwen.

Artikel 6. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt ... euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurder betaalt de huurprijs vóór de ...^e van de betrokken maand op rekeningnummer ... van de verhuurder.

(Indien een gemeubeld goed wordt verhuurd)

Het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op de woning bedraagt ... % van de huurprijs, terwijl het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op de meubels ... % van de huurprijs bedraagt. Deze verklaring geldt enkel ten aanzien van de fiscus.

Artikel 7. INDEXATIE

(Eén van beide opties kiezen)

(ofwel)

De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van [artikel 34](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

basishuurprijs × nieuwe indexcijfer

aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 6.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening is in werking getreden.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

(ofwel)

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs kan aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud.

Artikel 8. HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen dit tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van “nieuwe omstandigheden” als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

(Ingeval van huurovereenkomst voor het leven van de huurder: één van beide opties kiezen)

(ofwel)

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen dit tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van “nieuwe omstandigheden” als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken

om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

(ofwel)

De partijen komen overeen dat de huurprijs niet kan worden herzien wegens nieuwe omstandigheden of na uitvoering van werken op kosten van de verhuurder.

§ 2. De huurprijs kan op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde 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.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is.

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN

§ 1. De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op het goed vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van het goed, voor rekening van de huurder vallen.

De onroerende voorheffing voor het gehuurde goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

(Indien het verhuurde goed een appartement in mede-eigendom betreft:)

De verdeling van de kosten en de lasten tussen de huurder en verhuurder gebeurt op basis van de niet-limitatieve lijst die als bijlage bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd.

§ 2. Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur van de meters en toestellen, zijn ten laste van de huurder.

Bij aanvang van de huur en bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

§ 3. *(Deze paragraaf enkel opnemen indien het verhuurde goed een appartement in mede-eigendom betreft of indien de huurder niet rechtstreeks aan een nutsbedrijf zijn kosten voor privaat elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik betaalt.)*

De aanrekeningen van de kosten zal als volgt gebeuren:

(Eén van beide opties kiezen)

(ofwel)

Maandelijkse provisie

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald van ... euro.

Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de huurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

(ofwel)

Vast bedrag (forfait)

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald van ... euro, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen en betaalbaar met de huurbetaling.

Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Artikel 10. HUURWAARBORG

Partijen komen overeen dat de huurder een waarborg van ... maanden huur verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

De huurder levert aan de verhuurder het bewijs van het stellen van de waarborg voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via het modelformulier, dat werd vastgesteld door de Vlaamse Regering. De verhuurder kan de afgifte van de sleutels weigeren zolang de huurder geen bewijs van de huurwaarborg levert.

De huurder heeft de keuze tussen de volgende waarborgvormen, vermeld in [artikel 37](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

- Ofwel wordt de huurwaarborg gesteld op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de bankrekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, 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.

- Ofwel wordt de huurwaarborg gesteld via een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. Er mag niet beschikt worden over de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, 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.
- Ofwel wordt de huurwaarborg gesteld via een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Het OCMW verzoekt daarom bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat. Er mag niet beschikt worden 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.
- Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

(Indien met akkoord van de verhuurder wordt geopteerd voor een borgstelling)

De verhuurder is ermee akkoord dat de huurwaarborg wordt gesteld via borgstelling door De borg staat maximaal borg voor het geïndexeerde bedrag, vermeld in het eerste lid. De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. 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.

Indien de huurwaarborg aan de verhuurder wordt overhandigd en hij nalaat die op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, is hij 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. De huurder heeft 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.

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 11. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

§ 1. De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens [artikel 25](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de huurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen. De kost van deze herstellingen of dit onderhoud kan worden gecompenseerd met de door de huurder te betalen huurprijs.

Als het goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, zal 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, kan de huurder de vermindering van de huurprijs vragen 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 huurovereenkomst laten ontbinden.

§ 2.

(Eén van beide opties kiezen)

(ofwel)

De huurder verbindt zich ertoe om het goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De huurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens [artikel 26](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. De

herstellingen waarvoor de huurder moet instaan, staan niet-limitatief vermeld in de lijst van kleine herstellingen die als bijlage bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd.

De huurder zal ook de herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout of de fout van elk ander persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan.

Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende brief die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de huurder te laten doen.

(ofwel)

De huurder verbindt zich ertoe om het goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

Overeenkomstig [artikel 26](#), vierde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de herstellingsplicht van de huurder als volgt:

...

Artikel 12. SLEUTELS

De huurder ontvangt ... sleutels en staat op zijn kosten in voor de vervanging van de sleutels en sloten bij verlies.

(Indien het over speciale sleutels gaat die enkel door de leverancier ervan kunnen worden bijgemaakt) De huurder meldt het verlies van een sleutel aan de verhuurder, die op kosten van de huurder de vervanging van de sleutel zal voorzien.

Artikel 13. VERZEKERINGEN

De huurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

De huurder zal jaarlijks het bewijs van de verzekering overmaken aan de verhuurder evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GOED

(Eén van beide opties kiezen)

(ofwel)

De huurder mag geen veranderingen of wijzigingen aanbrengen aan het goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Als de huurder het goed toch wijzigt zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van de huurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

(ofwel)

De huurder mag volgende veranderingen of wijzigingen aanbrengen aan het goed:

...

...

...

De huurder heeft op het einde van de huurovereenkomst recht op een vergoeding van ... euro/geen recht op een vergoeding (*schrappen wat niet past*).

De huurder verbindt zich ertoe om een verzekering af te sluiten voor de overeengekomen werkzaamheden. De verhuurder kan steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, verbindt de huurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen op zijn kosten op zich te nemen en de verhuurder na beëindiging van de werken een exemplaar te overhandigen.

De huurder mag geen andere veranderingen of wijzigingen aanbrengen aan het goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Als de huurder het goed toch wijzigt, anders dan hetgeen toegelaten in het eerste lid, zonder de toelating van de verhuurder te hebben verkregen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding

verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van de huurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Artikel 15. BESTEMMING VAN HET GOED

Het goed is bestemd tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

De huurder mag de bestemming van het goed niet wijzigen.

Als de huurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengt, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de verhuurder en zal hij de verhuurder vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 16. HET HOUDEN VAN HUISDIEREN

Het is de huurder alleen toegestaan huisdieren te houden als deze geschikt zijn voor het goed en geen overlast veroorzaken.

De huurder is gehouden alle schade te vergoeden die het huisdier veroorzaakt.

Artikel 17. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHUUR

§ 1. De huurder mag de huurovereenkomst niet overdragen, tenzij hij de voorafgaande, schriftelijke toestemming heeft verkregen van de verhuurder.

§ 2. De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.

Hij mag het slechts gedeeltelijk onderverhuren mits hij daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verkregen van de verhuurder.

Artikel 18. OVERDRACHT VAN HET VERHUURDE GOED

Indien het zakelijk recht over het goed wordt overgedragen, 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.

Het voorgaande geldt ook als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht.

Artikel 19. OVERLIJDEN VAN DE LAATSTE 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 van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, zullen de erfgenamen van de laatste huurder het goed ontruimen tegen het einde van de tweede maand na het overlijden. Indien het goed tegen die datum niet ontruimd is, zal de verhuurder via eenzijdig verzoekschrift aan de vrederechter de aanstelling van een curator kunnen vragen, die op kosten van de erfgenamen het goed zal ontruimen.

Artikel 20. HOOFDELIJKHEID

(Opnemen indien er meerdere huurders zijn)

De huurders in deze huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden in hun huurverbintenissen tegenover de verhuurder.

Een huurder is echter niet gehouden voor de verplichtingen die zijn ontstaan vóór hij huurder werd.

(Indien de huurders gehuwd zijn of wettelijk samenwonen)

Indien het huwelijk of de wettelijke samenwoning wordt beëindigd, bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst verder zet. 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.

(Indien de huurders feitelijk samenwonen)

Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel. Er is geen opzeggingsvergoeding verschuldigd.

Na aanvaarding van een vervangende huurder, is de huurder die de huurovereenkomst ten persoonlijke titel opzegde, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen vervangende huurder wordt aanvaard, kan de verhuurder de huurder die de huurovereenkomst ten persoonlijke titel opzegde, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Artikel 21. AANPLAKKING – BEZOEK

§ 1. Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het goed zal de huurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

§ 2. Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

Artikel 22. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut brengt de verhuurder de huurder binnen veertien kalenderdagen op de hoogte van de onteigening.

De huurder verzaakt aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 23. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder verklaart op heden aan de huurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door ... in zijn hoedanigheid van ... op ... en vermeldt een kengetal van ... kWh/m² jaar.

Het EPC is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De huurder erkent een kopie van het EPC te hebben ontvangen.

De verhuurder wijst de huurder op het feit dat het EPC slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

Artikel 24. ASBESTINVENTARISATTEST

(Eén van beide opties kiezen)

(ofwel)

De verhuurder verklaart dat hij nog niet beschikt over een asbestinventarisatetest met betrekking tot het verhuurde goed. Als hij tijdens de loop van deze huurovereenkomst een asbestinventarisatetest ontvangt, overhandigt hij daarvan een kopie aan de huurder binnen een termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisatetest.

(ofwel)

De verhuurder verklaart dat hij beschikt over een asbestinventarisatetest met betrekking tot het verhuurde goed dat als bijlage bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd.

Artikel 25. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 26. BIJLAGEN

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

- a. De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 10 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
- b. Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.
- c. Lijst kosten en lasten *(indien van toepassing)*
- d. Lijst kleine herstellingen *(indien van toepassing)*
- e. Een kopie van het energieprestatiecertificaat
- f. Een kopie van het asbestinventarisatetest *(indien van toepassing)*

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

HANDTEKENINGEN

(Bij ondertekening op papier)

Opgemaakt in ... exemplaren *(één exemplaar meer dan het aantal partijen)* te ... op

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.