

NEGENJARIGE 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 rijksregisternummer¹

wonende te (postnummer, plaats, straat, huisnummer)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres):

.....

En ondernemingsnummer²:

hierna genoemd "verhuurder"

EN

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle huurder(s),

.....

met rijksregisternummer¹

wonende te (postnummer, plaats, straat, huisnummer,

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres)

.....

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 verkla

dat op datum aan (naam rechtspersoon) nog g ondernemingsnummer is toegekend.

*schrappen wat niet past

En ondernemingsnummer:

Model juni 2022

hierna genoemd "huurder"

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Hoofdanhef 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(s) 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.

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)

Falampfein 4 2 verdieping 2000 Antwerpen

bestaande uit:

één kamer met kitchenette en badkamer met douche en toilet, gemeubeld

.....(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.

Model juni 2022

Ingevolge artikel 12, §1, 2^e 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. 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 tevens 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 één maand, te rekenen van het moment waarop de huurder beschikt over de huurwoning, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 11

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op 1.../1.01/23 en wordt beëindigd op /...../..... .

De verhuurder kan door opzegging, met een opzegtermijn van minstens zes maanden, de huurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode. Bij gebreke hieraan wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

Artikel 4: Opzeggingsmodaliteiten

Model juni 2022

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

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.

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.

> 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

De huurder kan de huurovereenkomst altijd 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 maanden, twee maanden 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, verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.

Zolang op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet tijdig 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 vervalddag 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.

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 600 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:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

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 die van 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 verder indexering van de verschuldigde huurprijs dat het aanvangsindexcijfer dan, 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: Onroerende voorheffing

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 privaatief elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik betaalt, zijn er volgende mogelijkheden *:

- ✓ a) De privaatieve 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.

A.* Buiten de huurprijs betaalt de huurder maandelijks een **voorschot** 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 er 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.

> 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 10.10. 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 € 600. wordt gesteld, overeenstemmend met 1 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

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 geschrapt 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 bij de opmaak van dit huurcontract hiervan niet rechtsgeldig afstand doen. De bepalingen van het Woninghuurdecreet terzake hebben voorrang op de hiermee strijdige contractuele bepalingen.

Artikel 23. Bijkomende bepalingen

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

Opgemaakt te (plaats) Amstelveen op 1.10.93 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)

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

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

**KORTLOPENDE HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF VOOR WONING OF
APPARTEMENT ONDER TOEPASSING VAN WONINGHUURWET**

Tussen de ondergetekenden:

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle verhuurder(s))

met rijksregisternummer¹

wonende te

(postnummer, plaats, straat, huisnummer)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres):

En ondernemingsnummer²:

hierna genoemd "verhuurder"

EN

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle huurder(s))

met rijksregisternummer¹

wonende te

(postnummer, plaats, straat, huisnummer)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres):

En ondernemingsnummer²:

hierna genoemd "huurder"

werd het volgende overeengekomen:

¹ Bij gebrek aan rijksregisternummer vermeldt u dan in plaats van rijksregister

² Indien het ondernemingsnummer nog niet werd toegekend aan u, volgende verklaring op: "Ondergetekende (naam en eerste twee voornamen)

..... aan (naam rechtspersoon)

..... met rijksregisternummer

..... nog geen ondernemingsnummer is toegekend

..... hebben wat niet past

toestaan 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 ariwille 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 600,00 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 GEINDEXEERD *

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de
huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

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 GEINDEXEERD *

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 Energie-decreet van 8 mei 2009, verbeteren. Partijen doen er goed aan

Maastricht, 1 juni 2022

Artikel 23: Bijkomende bepalingen

Opgemaakt te (plaats) op 30/05/2022 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)

Handwritten text on the left margin, possibly a reference number or date.

**NEGENJARIGE 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 rijksregisternummer¹.....

wonende te (postnummer, plaats, straat, huisnummer,

.....)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres):

.....

En ondernemingsnummer²:

hierna genoemd "verhuurder"

EN

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle huurder(s),

.....

met rijksregisternummer¹.....

wonende te (postnummer, plaats, straat, huisnummer)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres)

.....

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 datumaan (naam rechtspersoon) nog geen ondernemingsnummer is toegekend.

*schrappen wat niet past

En ondernemingsnummer:

hierna genoemd "huurder"

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1.1. Huur van huis, appartement

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(s) 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 samenwoning 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.

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)

Falconplein 4 1 verdieping 2000 Antwerpen

bestaande uit:

één Kamer met Kitchenette en bad Kamer met douche en Toilet, gemeubeld

(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, 2^e 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.

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 woonkwaliteitsnormen.

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

Het gehuurde goed dient tenslotte tevens 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 woning kan beschikken. Keuzen huurder en verhuurder voor een expert (naam van expert invullen indien van toepassing) dan worden de kosten (vermeld de totale kosten en de kosten inbrengende plaatsbeschrijving:) hiervan elk voor de helft door huurder en verhuurder gedeeld.

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

Artikel 3: Duur van de huur

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op 1/1/2024 en wordt beëindigd op/...../.....

De verhuurder kan door opzegging, met een opzegtermijn van minstens zes maanden, de huurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode. Bij gebreke hieraan wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

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

Ingevolge artikel 12, §1, 2^e 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.

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

Artikel 11. Duur van de huur

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op 1.1.2024 en wordt beëindigd op/...../..... .

De verhuurder kan door opzegging, met een opzegtermijn van minstens zes maanden, de huurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode. 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 huurder

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.

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.

> 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 van de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst altijd 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 maanden, twee maanden 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 vervoegd beëindigt voor eigen betrekking, verbouwingwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.

*schrappen wat niet past

Artikel 8: Herziening huurprijs

Model juni 2022

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 verder indexering van de verschuldigde huurprijs dat het aanvangsindexcijfer dan, 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.

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 privaat elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik betaalt, zijn er volgende mogelijkheden *:

- ✓ a) De privaatieve 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.

Zolang op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet tijdig 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 vervalddag 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.

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 600 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 GEINDEXEERD *

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

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 die van het verzoek.

> OF

B. DE BASISHUURPRIJS WORDT NIET GEINDEXEERD *

A.* Buiten de huurprijs betaalt de huurder maandelijks een voorschot 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 verdeelsleute 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 er 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.

> 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 € 6.000... wordt gesteld, overeenstemmend met 4... 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

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 bij de opmaak van dit huurcontract hiervan niet rechtsgeldig afstand doen. De bepalingen van het Woninghuurdecreet terzake hebben voorrang op de hiermee strijdige contractuele bepalingen.

~~Artikel 2.3 Bijlagen en 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

NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF VOOR WONING OF APPARTEMENT ONDER TOEPASSING VAN WONINGHUURDECREET

Het
Ing
huu
in u
Ind
voo
cor

Inc
ver
va
ge
de
w
k
v
b
r
t
i

Tussen de ondergetekenden:

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle verhuurder(s),

.....
.....

met rijksregisternummer¹.....

wonende te

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

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres):

.....

En ondernemingsnummer²:

hierna genoemd "verhuurder"

EN

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle huurder(s),

.....
.....

met rijksregisternummer¹.....

wonende te

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

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres)

.....

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

En ondernemingsnummer:

hierna genoemd "huurder"

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Beëindiging van de huur

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(s) 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.

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)

..... Falsonplein 11, 2000 Antwerpen, 3de verdieping

bestaande uit:

..... Studio, één kamer met kitchenette en
..... badkamer met douche en toilet, gemeubeld

..... (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, 2^e 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.

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 woonkwaliteitsnormen.

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

Artikel 3: Duur van de huur

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op 01/04/22 en wordt beëindigd op/...../.....

De verhuurder kan door opzegging, met een opzegtermijn van minstens zes maanden, de huurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode. 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**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.

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.

➤ OF

3.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 8: Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst altijd 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 maanden, twee maanden 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, verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.

Zolang op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet tijdig 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.

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 600 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 GEINDEXEERD *

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de aanvang van 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 sle terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

> OF

B. DE BASISHUURPRIJS WORDT NIET GEINDEXEERD *

*schrappen wat niet past

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 verder indexering van de verschuldigde huurprijs dat het aanvangsindexcijfer dan, 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: Onroerende voorheffing

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 privaatief elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik betaalt, zijn er volgende mogelijkheden *:

- ✓ a) De privaatieve 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.

A.* Buiten de huurprijs betaalt de huurder maandelijks een voorschot 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.

> 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 1. 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 € 6.000.. wordt gesteld, overeenstemmend met 1. 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

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 bij de opmaak van dit huurcontract hiervan niet rechtsgeldig afstand doen. De bepalingen van het Woninghuurdecreet terzake hebben voorrang op de hiermee strijdige contractuele bepalingen.

Artikel 3. Bijkomende bepalingen

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

Opgemaakt te (plaats) Antwerpen op 1.4.22 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)

.....
.....

.....
.....

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen:

..... (naam, voornaam)
geboren te
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:
gsm: rijksregisternummer
kbo:

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)
geboren te op
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:
gsm: rijksregisternummer
kbo:

..... (naam, voornaam)
e-mail:
gsm: rijksregisternummer
kbo:

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 te op
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:
gsm: rijksregisternummer
kbo:

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 het gehuurde onroerend goed, handelspand

De verhuurder verhuurt aan de huurder:

Klein handelspand gelegen te Edouardplein 4, 2000 Antwerpen, gelijkvloers met keukens voor bereiding en verkoop, handwasbak, en een kleine kelder met toilet

(Precieze omschrijving van het gehuurde handelspand: aantal verdiepingen, aantal ruimtes, indeling...)

De staat van het goed is gekend door de huurder die verklaart het goed aandachtig te hebben onderzocht en de verhuurder ontslaat van de verplichting het omstandiger te beschrijven.

of

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen de partijen/door een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld waarvan de kosten worden gedeeld; in het tweede geval stellen de partijen de heer aan tot expert.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald.

Behoudens 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.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt (onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur). Het bepaalt de rechten en de verplichtingen van de partijen.

Artikel 3. Bestemming van het gehuurde goed, handelspand

Het gehuurde goed wordt gedeeltelijk bestemd om gebruikt te worden als verblijfplaats voor de huurder en dit voor ... %. *(In voorkomend geval het gedeelte dat bestemd wordt als verblijfplaats procentueel vermelden)*

Zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder is het voor de huurder verboden deze bestemming te wijzigen.

Gelijk welke kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op het voorgaande lid, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

Artikel 4. Duurtijd overeenkomst, opzeggen en gevolgen voor partijen

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van negen jaar in voege tredend op 01/09/2025 en eindigend op 31/08/2034.

(De partijen kunnen evenwel een looptijd overeenkomen die de negen jaar overschrijdt, doch dan dienen zij deze overeenkomst voor de notaris te ondertekenen onder de vorm van een authentieke akte met het oog op de tegenwerpelijheid van deze overeenkomst aan derden.)

(De partijen kunnen te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen in onderling akkoord. Doch zij dienen dit akkoord onder de vorm van een authentieke akte voor de notaris te verklaren of door middel van een verklaring voor de vrederechter.)

De huurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van (elke driejarige periode), mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

De verhuurder zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst (elke driejarige periode) mits een vooropzeg van één jaar per aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot, teneinde er werkelijk zelf een handel in uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn echtgenoot, een afstammeling, een aangenomen kind, een bloedverwant in opgaande lijn van de verhuurder of van zijn echtgenoot, een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten (of de vennoten die minstens 3/4 van het kapitaal bezitten) in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptieve verwantschap staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot.

Ingeval van verkoop van het verhuurde goed, zal de koper een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een vooropzeg van één jaar gegeven aan de huurder binnen de drie maanden na de aankoop, in de gevallen vermeld onder 1, 2, 3 en 4 van artikel 16 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Indien de verhuurder of koper van het hun voorbehouden recht wensen gebruik te maken, dan dienen zij te weten dat er ook wettelijk vastgelegde vergoedingen dienen betaald te worden aan de huurder. Deze vergoedingen zijn afhankelijk van de reden waarop de opzegging gegrond is en de werkelijke uitvoering ervan. De vergoedingen lopen van 1 jaar huur tot de algehele betaling van de veroorzaakte schade.

Artikel 5. Huurprijs (en Indexering)

De basishuurprijs bedraagt €2.000... per maand /driemaandelijkse-

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer: 1
naam van...

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.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijs (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 6. Hernieuwing en uitzettingsvergoeding

Hernieuwing van de huurovereenkomst

Deze overeenkomst is afgesloten voor negen jaar, doch de huurder heeft recht op een hernieuwing van de lopende huurovereenkomst. Hij kan driemaal van dit recht gebruik maken.

De huurder dient de hernieuwing aan te vragen per aangetekende zending, tussen de vijftiende en de achttiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat en moet het navolgende bevatten:

1. De voorwaarden waaronder de huurder de lopende huur wenst te vernieuwen.
2. De vermelding dat de verhuurder zal geacht worden in te stemmen met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden, indien hij niet binnen de drie maanden, per aangetekend schrijven, kennisgeeft van zijn weigering, andere voorwaarden of het aanbod van een derde. Indien de partijen niet overeenkomen betreffende de voorwaarden waaronder de hernieuwing van de huurovereenkomst tot stand komt, dan zal de rechter uitspraak doen over deze voorwaarden.

Bij stilzwijgende verlenging na negen jaar kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegperiode van vijftien maanden.

De hernieuwing kan door de verhuurder geweigerd worden onder de voorwaarden gesteld in artikel 16 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Vergoeding wegens uitzetting

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen, overeengekomen na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt.

Artikel 5. Huurprijs (en indexering)

De basishuurprijs bedraagt € 9.000... per maand /driemaandelijks-

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer...
naam van...

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.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

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:

basishuurprijs x nieuw indexcijfer = aangepaste huurprijs

aanvangsindexcijfer

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 6. Hernieuwing en uitzettingsvergoeding**Hernieuwing van de handelshuur**

Deze overeenkomst is afgesloten voor negen jaar, doch de huurder heeft recht op een hernieuwing van de lopende huurovereenkomst. Hij kan driemaal van dit recht gebruik maken.

De huurder dient de hernieuwing aan te vragen per aangetekende zending, tussen de vijftiende en de achttiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat en moet het navolgende bevatten:

1. De voorwaarden waaronder de huurder de lopende huur wenst te vernieuwen.
2. De vermelding dat de verhuurder zal geacht worden in te stemmen met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden, indien hij niet binnen de drie maanden, per aangetekend schrijven, kennisgeeft van zijn weigering, andere voorwaarden of het aanbod van een derde. Indien de partijen niet overeenkomen betreffende de voorwaarden waaronder de hernieuwing van de huurovereenkomst tot stand komt, dan zal de rechter uitspraak doen over deze voorwaarden.

Bij stilzwijgende verlenging na negen jaar kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegperiode van vijftien maanden.

De hernieuwing kan door de verhuurder geweigerd worden onder de voorwaarden gesteld in artikel 16 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Vergoeding wegens uitzetting

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, overeengekomen na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:

1. De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2^e van het Burgerlijk Wetboek, of het weder op te bouwen, overeenkomstig van artikel 16, 3^e van het Burgerlijk Wetboek. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen.
2. De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of één van de in artikel 16, §1, 1^o van het Burgerlijk Wetboek, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, §III van het Burgerlijk Wetboek, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed.
3. De vergoeding bedraagt 3 jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.
4. De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meer biedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder.
5. De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder voor het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.

Artikel 7. De huurwaarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt 3 maanden huurprijs. De waarborg zal worden betaald als volgt:

- Op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij
- ✓ Betaling in contanten aan de verhuurder

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 waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

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 8. Werken en veranderingen aan het handelspand

Alle werken of verbouwingen uitgevoerd door de huurder in het gehuurd goed zijn onderworpen aan de voorafgaande toelatingen en andere bepalingen voorzien in artikel 7 tot 9 van afdeling II bis voornoemd van het Burgerlijk Wetboek. De huurder zal alle kosten van uitrusting van de ruimten en van installaties desgevallend geëist door officiële reglementen dienen te dragen, dit zonder verhaal tegen de verhuurder, zelfs ingeval het goed al of niet, geheel of gedeeltelijk ongeschikt zou verklaard worden voor uitoefening van de handel van de huurder.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

De verhuurder behoudt zich het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door huurder aangevraagde of begonnen werken, zonder dat de verhuurder voor dit toezicht op één of andere wijze in alle omstandigheden blijft de huurder de enige verantwoordelijke voor het behoud van het gehuurde goed en dit in overeenstemming met de bouwvergunning en elke wetgeving, reglementering, instructie of kennisgeving, die uitgaat van de bevoegde autoriteiten, erkende instellingen of verzekeringsmaatschappijen en ook op het gebied van de voorwaarden voor brandbestrijding en van het ARAB (Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming) en van elke wetgeving, die tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst van toepassing zou kunnen zijn op het gehuurde goed.

Eventuele plannen voor de plaatsing van scheidingswanden zullen altijd in overeenstemming moeten zijn met de van kracht zijnde reglementering en meer bepaald met de bouwvergunning en de reglementen inzake brandbeveiliging. Zo ook dient de huurder, voor alle inrichtingswerkzaamheden aan het gehuurde goed, alle reglementen inzake veiligheid en hygiëne die van toepassing kunnen zijn op het gebouw, waaronder de veiligheidsnormen opgelegd door de verzekeraar en het ARAB, volledig na te leven. Indien hieraan niet voldaan is, zal de verhuurder kunnen eisen dat de scheidingswanden of andere inrichtingswerkzaamheden weggenomen worden op kosten van de huurder.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen alle verbouwingswerken, wijzigingen, verfraaiingen of verbeteringen, met inbegrip van de scheidingswanden, zonder kosten en van rechtswege, eigendom worden van de verhuurder en hem in goede staat overgemaakt worden. De verhuurder behoudt zich nochtans het recht voor te eisen dat de plaatsen geheel of gedeeltelijk in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De verhuurder heeft het recht te allen tijde werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed uit te voeren en hiervoor de nodige maatregelen te nemen. De huurder zal de hierdoor ontstane normale hinder verdragen.

Eventuele aanpassingswerken opgelegd door bestaande of toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Artikel 9. Onderhoud en herstellingen

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder wordt begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. De huurder zal de

herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of de gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt.

De overige huurherstellingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

Deze omvatten onder meer:

- Het regelmatig onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits-, en gasinstallatie. Als het gebouw uitgerust is met centrale verwarming zal de huurder met een erkend vakman een onderhoudscontract afsluiten, dat minstens een jaarlijkse nazicht- en onderhoudsbeurt omvat.
- De huurder zal jaarlijks de schouwen laten wegen.
- Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst en andere risico's.
- Indien de woning uitgerust is met een lift zal de huurder een onderhoudsovereenkomst afsluiten met een erkende firma en de nodige controles laten uitvoeren.
- Het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz... Kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder.
- De huurder zal geregeld de putten (septische putten, regenputten, enz....) laten ledigen en afvoerpipen en goten reinigen.
- Het regelmatig vernieuwen van vloerbekleding, verf- en behangwerken, zelfs indien deze door slijtage of toeval zouden tenietgaan. De ruimte moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren.
- Het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak van de breuk.

Artikel 10. Lasten en provisies

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder of de syndicus. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de eigenaar voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer wordt begrepen de gemeenschappelijke kosten van verbruik en onderhoud zoals water, gas, elektriciteit en verwarming, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke of individuele verwarmingsinstallaties, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen, gebruiks- en onderhoudskosten van het gebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, onderhoud en keuring brandblussers, onderhoud alarminstallatie, thermografie elektriciteit, keuring elektriciteit, HVAC, poetsen gemene delen, poetsen ramen en deuren gevels en gemeenschappelijke ruimten, jaarlijks reinigen dakgoten, nazicht regenwaterpompen, verbruik water, elektriciteit en aardgas gemeenschappelijke defen, ledigen septische tank, beheersvergoeding, jaarlijks onderhoud deuren en sloten en aanbrengen van signalisatie. Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervalddag, de provisie overmaken ten bedrage van.....D..... op het bankrekeningnummer.....
Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar.

Artikel 11. Verzekering

Gedurende de ganse termijn van de handelshuurovereenkomst zal de huurder de burgerlijke aansprakelijkheid dienen te dekken die tegen hem zou kunnen ingeroepen worden zowel ten private titel als in de hoedanigheid van uitbater, ingeval van brand of elk ander schadegeval veroorzaakt aan het gehuurd goed. Deze verzekering zal voor de verzekeraar het verbod inhouden de polis op te zeggen zonder vooropzeg van minstens een maand per aangetekende brief aan de verhuurder. De gewaarborgde kapitalen zullen geïndexeerd zijn.

De verhuurder zal het gebouw verzekeren tegen brand, blikseminslag, ontploffing en luchtvaartuigen. De verzekeringspremies die erop slaan zullen op gelijke basis verdeeld worden tussen diegenen die het onroerend goed betrekken pro rata van de oppervlakte van de desbetreffende ruimte.

Artikel 12. Onderverhuring, afstand en verbreking van de huur

Elke huuraftand of onderverhuring, zowel geheel als gedeeltelijk van het verhuurde goed is verboden behoudens toepassing van art. 10 en 11 van de afdeling II bis voornoemd van het Burgerlijk Wetboek.

Op verzoek van de huurder kan de overeenkomst voortijdig opgezegd worden voorzover een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten met een huurder aanvaard door de verhuurder en met tussenkomst van de erkende vastgoedmakelaar (lid van BIV, Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars), die tussenkomt bij het afsluiten van huidige overeenkomst. De huurder zal van al zijn verbintenissen bevrijd zijn na betaling van:

- elk bedrag schuldig tot op datum van aanvang van de nieuwe huurovereenkomst;
- de eventuele kosten voor het opnieuw in goede staat stellen volgens de plaatsbeschrijving opgesteld door de persoon/personen voornoemd in (H) en van het ereloon hem verschuldigd;
- de erelonen van wederverhuring van de tussenkomende vastgoedmakelaar.

Ingeval van verbreking van de overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortspruitend uit deze verbreking, met inbegrip van de kosten van opnieuw in goede staat stellen van het goed, de erelonen voor wederverhuring, naast de lopende huur en alle lasten. De partijen stellen de tijd nodig voor wederverhuring forfaitair vast op drie maanden.

Artikel 13 -. Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in het geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat huurders of kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op het nazicht ervan.

Artikel 14. Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op de schadekoosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 15. Belastingen

Alle belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder bestuur zullen ten laste vallen van de huurder. De kosten voor zegels en registratie zijn ten laste van de huurder. De verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

De huurder is aansprakelijk voor de heffingen die de overheid zou opleggen wegens verwaarlozing of leegstand van het gehuurde goed en die betrekking hebben op de periode gedurende dewelke die huurovereenkomst loopt. De huurder zal de eigenaar volledig vrijwaren in dit opzicht.

De huurder verbindt er zich toe het gehuurde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken ; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 (B.S., 30 december 1995) houdende heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met geheel of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

Artikel 16. Hoofdelijke gehoudenheid voor de verbintenissen

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook. Elk verschuldigd bedrag, niet betaald op de vervaldag, wordt vermeerderd met een nalatigheidintrest van 10% per jaar.

Artikel 17. Registratie

De registratie van het huurcontract moet geschieden door de zogen van de huurder, die daarvoor beschikt over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. Hij moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld, die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder. Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van zegels en van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

Artikel 18. Bijzondere bepalingen

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

Opgemaakt te Antwerpen, op 1/9 1995, in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)