

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

Tussen de ondergetekenden:

*Indien natuurlijk persoon*

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

.....

met rijksregisternummer<sup>1</sup> .....

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

*Indien rechtspersoon*

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon: .....

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

En ondernemingsnummer<sup>2</sup>: .....

hierna genoemd "verhuurder"

EN

*Indien natuurlijk persoon*

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

.....

met rijksregisternummer<sup>1</sup> .....

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

*Indien rechtspersoon*

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon: .....

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

En ondernemingsnummer<sup>2</sup>: .....

hierna genoemd "huurder"

werd het volgende overeengekomen:

<sup>1</sup> Bij gebrek aan rijksregisternummer vermeldt u datum en plaats van geboorte.  
<sup>2</sup> 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 ..... am (naam rechtspersoon) nog geen ondernemingsnummer is toegelend."  
\*schrappen wat niet past

[Large redacted signature area]

**Artikel 1: Hoedanigheid van de partijen**

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

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

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

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

**Artikel 2: Omschrijving van het gehuurde goed**

De verhuurder verhuurt, aan de huurder, het huis/appartement/studio/kamer\*, gelegen te (postnummer, plaats, straat, huisnummer, busnummer, verdieping) 2020 Oultweijen 11/A1

bestaande uit:

appartement met 2 slaapkamers + living + keuken en badkamer

(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° 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.

\*schrapen wat niet past

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

Indien het gehuurde goed van bij de sluiting van de overeenkomst niet beantwoordt aan de elementaire vereisten, dan is de huurovereenkomst nietig en derhalve ongeldig van bij de aanvang. Dit is een toepassing van artikel 12,§2 van het Woninghuurdecreet. Hiervan is sprake indien op het technisch onderzoeksverslag gebreken van categorie II of III zijn aangekruist. Of bij 7 of meer gebreken van categorie I. De rechter stelt de nietigheid vast en regelt de gevolgen hiervan zoals de terugbetaling van niet verschuldigde huurgelden en waarborg zoals sinds de aanvang door de huurder (in casu bezetter) betaald. De huurder (bezetter) van zijn kant is eveneens niet langer gerechtigd de woning te huren en kan enkel nog een redelijke bezettingstermijn vorderen, afhankelijk van de ernst van de inbreuk op de elementaire vereisten. De huurder (bezetter) behoudt bovendien het recht om een buitencontractuele schadevergoeding te vorderen voor alle geleden schade die hieruit voortvloeit.

De verhuurder (verstrekker van de bezetting) kan een bezettingsvergoeding vorderen. De vrederechter zal, rekening houdend met de objectieve huurwaarde, de ernst van de gebreken en de mate van geleverd woongenot, bepalen hoe hoog deze bezettingsvergoeding (nog) is, tenzij het toekennen ervan strijdig zou zijn met de bescherming van de openbare orde of de goede zeden of wanneer de rechter van oordeel is dat één van de contractanten zwaarder moet worden getroffen, teneinde te vermijden dat de verhuurder (verstrekker van de bezetting) wordt aangemoedigd om in de toekomst nog meer woningen te verhuren in strijd met de gewestelijke woningkwaliteitsnormen.

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

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

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

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van de eerste maand, te rekenen van het moment waarop de huurder over de huurwoning kan beschikken, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en niet vatbaar voor hoger beroep.

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

Deze schriftelijke huurovereenkomst is gesloten voor een duur van ..... jaar / maanden\* met aanvang op ..... en eindigend op .....<sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> De duur mag een periode van drie jaar niet overschrijden, zodat wordt deze huurovereenkomst omgezet in een negenjarige huurovereenkomst.

\*schrappen wat niet past

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

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

#### Artikel 8: Huurprijs en indexering

De basishuurprijs bedraagt 80,22 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 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

\*schrappen wat niet past

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 € 300,00 wordt gesteld, overeenstemmend met 3. maand huur. De huurder beschikt over het eenzijdig keuzerecht om deze huurwaarborg op één van de volgende wijzen te stellen, met uitsluiting van andere mogelijkheden tot zekerstelling.

> **OFWEL**

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

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

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

> **OFWEL**

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

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

> **OFWEL**

\*schrapen wat niet past

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

**Artikel 18: Registratie**

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

**Artikel 19: Overlijden van de huurder**

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

Als de huurovereenkomst in dit geval van rechtswege wordt beëindigd is aan de verhuurder een bijkomende vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt en beslissen over de aanwending van de waarborg, rekening houdend met de kosten en opbrengsten van roerende goederen die zich in de woning bevonden.

**Artikel 20: Vulgariserende toelichting bij het huurcontract**

Op [https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende\\_toelichting\\_hoofdverblijfplaatsen.pdf](https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende_toelichting_hoofdverblijfplaatsen.pdf) kunt u de wettelijke bijlage of toelichting bij het contract over het woninghuurdecreet terugvinden.

**Artikel 21: Dwingende wetsbepalingen**

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

**Artikel 22: Bijkomende bepalingen**

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

Opgemaakt te (plaats) Quintweg 15, 122 in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang vermeerderd met één exemplaar ten behoeve van de registratie. De huurder houdt \*schrapen wat niet past

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)



