

# OVEREENKOMST VAN WONINGHUUR -

Tussen de ondergetekenden

1.

[REDACTED]  
[REDACTED]

hierna - de verhuurder - genoemd;

en

2.

[REDACTED]  
[REDACTED]

hierna - de huurder - genoemd;

wordt overeengekomen wat volgt:

## **Artikel 1 Voorwerp van de overeenkomst**

---

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die aanvaardt:

Een studio met keuken, toilet en douche, gelegen te 9000 Gent, Zomerstraat 13 op de tweede verdieping, door de huurder goed gekend, die verklaart de woning te hebben bezichtigd.

De huurder verklaart het te ontvangen in een goede staat die tegensprekelijk zal worden vastgesteld in een plaatsbeschrijving voor de intrede in het gehuurde goed, overeenkomstig art. 8 van huidige overeenkomst.

## **Artikel 2 Bestemming**

---

De verhuurde plaats is bestemd voor privégebruik.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder en conform de bepalingen van artikel 4 Woninghuurwet.

In ieder geval blijft de huurder hoofdelijk tot alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen gebonden.

### Artikel 3 Duur

---

Deze huurovereenkomst heeft een korte duur en wordt aangegaan voor een tijdsperiode van 1 jaar.

De huur gaat in op 01.08.2022 en eindigt op 31.07.2023.

De huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent van ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de periode van 1 jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een opzegging wordt de huurovereenkomst telkens stilzwijgend onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode gelijk aan de oorspronkelijke duur, doch zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Indien ingevolge opeenvolgende stilzwijgende verlengingen de totale duur van de overeenkomst méér bedraagt dan drie jaar en de huurder het goed na die periode blijft bewonen, dan wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de specifieke wettelijke bepalingen daarvoor inzake beëindiging en opzeg.

### Artikel 4 Huurprijs

---

De huur is toegestaan en aanvaard voor een vooraf betaalbare maandelijkse basishuurprijs van 425 euro, ten laatste te betalen op de vervaldag, zijnde de laatste werkdag voor de eerste dag van iedere maand.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Indien de betaling niet tijdig gebeurt, wordt een verwijlinterest van 8 % aangerekend, en dit zonder enige voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling, zoals bepaald in artikel 19.

### Artikel 5 Indexering

---

De hierboven bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koopkracht, die overeenstemt met het indexcijfer van de gezondheidsindex.

Teneinde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs om de twaalf maanden automatisch en van rechtswege, dus zonder enige aanmaning terzake door de verhuurder, aangepast worden, en dit vanaf de invoegetreding van huidige overeenkomst.

Deze aanpassing zal aan de hand van hiernavolgende formule geschieden.

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

- De basishuurprijs is de overeengekomen maandelijkse huurprijs vermeld in dit contract.
- Het nieuwe indexcijfer komt overeen met het indexcijfer van de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

- Het basisindexcijfer is dat van de maand die het sluiten van onderhavige huurovereenkomst voorafgaat, te weten (indexcijfer) (maand, jaar)

De verhuurder zal de huurder schriftelijk uitnodigen de huurprijs te indexeren.

Indien de basis voor de berekening van het officieel indexcijfer der gezondheidsindex na het in werking treden van deze overeenkomst zou gewijzigd worden, dan zullen partijen zich beroepen op de door de overheid opgestelde inzettingstabellen.

## **Artikel 6   Huurwaarborg**

---

Om de goede uitvoering van de huurverplichtingen te waarborgen, stort de huurder een waarborg ten belope van 2 maanden huur, of 850 EUR op een afzonderlijke geblokkeerde waarborgrekening, op naam van de huurder.

Partijen onderzoeken samen of de overname van de huurwaarborgrekening van de vorige huurder [REDACTED] kan worden overgenomen.

Hij zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg de verhuurder op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van de verhuurder zal zij tevens het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen.

Na verloop van de laatste termijn van deze huurovereenkomst, zal de verhuurder nagaan of de huurder al zijn verplichtingen goed en volledig heeft nageleefd. Vervolgens dient de huurwaarborg te worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen.

Over de waarborgsom, met inbegrip van de gekapitaliseerde intresten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder, opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of lasten. De huurder is dus verplicht deze op de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst.

Bij het einde van elke driejarige periode van de huurovereenkomst zal de waarborg aangepast worden zodat hij gelijk is aan 2 maanden huur.

## **Artikel 7   Plaatsbeschrijving (verplicht art 1730 oud BW)**

---

De woning waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin hij zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Bij het verstrijken van de huurovereenkomst, zal zij het moeten achterlaten in de staat waarin zij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Een omstandige plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt:



#### **a. Vóór het aangaan van deze overeenkomst**

Partijen komen overeen dat een schriftelijke, gedateerde, en ondertekende plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden, ten laatste ten laatste tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst en als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegd worden en zal samen met deze overeenkomst geregistreerd worden.

Indien de plaatsbeschrijving pas wordt opgesteld na het verstrijken van de toepasselijke registratietermijn voor de huurovereenkomst (twee maanden) dan moet de plaatsbeschrijving afzonderlijk worden geregistreerd.

Indien de plaatsbeschrijving niet is opgemaakt vóór het intrekken van de huurder kunnen beide partijen, overeenkomstig artikel 713, 2° van het Burgerlijk Wetboek, zich binnen de maand na de ingebruikname tot de Vrederechter wenden om een deskundige te laten benoemen, die op gemeenschappelijke kosten zal overgaan tot een tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

#### **b. Tijdens de duur van deze overeenkomst**

Indien er zich in de gehuurde plaatsen ingrijpende wijzigingen voordoen na het opstellen van voornoemde plaatsbeschrijving, kan elke partij eisen dat in gemeenschappelijk overleg en op gemeenschappelijke kosten, een deskundige wordt aangeduid, teneinde een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving op te stellen.

#### **c. Na afloop van deze overeenkomst**

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek niet later dan de laatste dag van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben.

Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen desgevallend hun deskundige in gemeen overleg aanduiden, ten laatste veertien dagen voor het einde van de huurovereenkomst, en bij gebreke aan akkoord op verzoek van de meest gereede partij ze laten benoemen door de Vrederechter.

De plaatsbeschrijving kan ook in der minne gebeuren door partijen.

De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door beide partijen elk voor de helft.

Indien geen deskundige tussenkomt bij het vertrek, zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat het meubilair is verhuisd en voor de overhandiging van de sleutels.



Deze verplichting wordt echter beperkt door volgende bepalingen:

- De verhuurder moet enkel de herstellingen verrichten die 'nodig' zijn, d.w.z. deze die vereist zijn om de huurder het volledige en rustige genot te verschaffen overeenkomstig de bestemming van het goed.
- De herstellingen die ten laste van de huurder zijn, vallen niet onder de onderhoudsverplichting van de verhuurder.
- Verfraaiings- en luxewerken hoeft de verhuurder niet uit te voeren, noch aanpassingswerken die nodig zijn voor een aanwending van het goed die niet overeengekomen werd.
- Werken tot herstel van schade veroorzaakt door de fout van de huurder moeten door de huurder zelf gedragen worden.
- De verhuurder is niet verplicht het goed her op te bouwen ingeval dit teniet is gegaan.
- De huurovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden.
- Bij gedeeltelijk tenietgaan kan de huurder huurprijzvermindering, en zelfs ontbinding van de huur vorderen, overeenkomstig artikel 1722 B.W.

De huurder zal de verhuurder verwittigen per aangetekend schrijven of per mail op [REDACTED] met ontvangstbevestiging van het bestaan van de schade, waarvan der herstelling ten laste van de verhuurder is.

In dit verband moet de huurder de ongemakken verdragen die voortvloeien uit de uitvoering van alle dringende werken die de verhuurder dringend nodig acht, en die niet kunnen uitgesteld worden tot na het einde van de huur.

Indien deze werken langer duren dan veertig dagen, mag de huurder geen vergoeding vragen, tenzij het goed ten gevolge van de werken niet meer kan gebruikt worden voor de bestemming waarvoor het werd bestemd.

In dit laatste geval kan de huurder huurprijzvermindering, en zelfs ontbinding van de huur vorderen, overeenkomstig artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Artikel 12 Verzekeringen**

---

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurtermijn de volledige waarde van het gehuurde goed te verzekeren door bij een in België gevestigde maatschappij een verzekeringspolis "type integrale brandverzekering" te onderschrijven, welke zijn aansprakelijkheid inzake brand, huurrisico's, huurverantwoordelijkheid, verhaal van de burens en waterschade dekt.

De huurder zal bovendien zijn meubelen en andere zich in het eigendom bevindende goederen verzekeren bij eenzelfde maatschappij.

**De huurder zal onmiddellijk een bewijs voorleggen waaruit blijkt dat de huurder deze verzekering heeft afgesloten, en dat de premies werden betaald.**

## **Artikel 13 Verhaal**

---

Geen enkel verhaal zal tegen de verhuurder kunnen uitgeoefend worden in geval van al dan niet accidenteel stilvallen van de verwarming, van de distributie van water, gas en elektriciteit.

De huurder zal het goed gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen.

Indien zich dus een probleem of een ongeval voordoet, dan dient de huurder de syndicus of de eigenaar hiervan onmiddellijk te verwittigen.

De huurder zal tegen de verhuurder slechts verhaal mogen uitoefenen wegens het niet-werken of het slecht functioneren van de diensten en toestellen waarvan de verhuurde lokalen voorzien zijn, indien het bewezen is dat hij, hoewel hij ervan op de hoogte gebracht werd, niet onmiddellijk alle nodige maatregelen heeft genomen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 14   Gerechtelijke verbreking**

---

Ingeval deze huurovereenkomst wordt verbroken ten laste van de huurder, zal deze alle kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet-betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuring betalen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode en, steeds voor dezelfde periode, zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven niettegenstaande zijn vertrek.

Het inleiden, door de verhuurder, van een rechtsgeding, vernietigt het recht voor de huurder om nog een minnelijke verbreking te verzoeken zoals voorzien in artikel 22 van onderhavige overeenkomst.

#### **Artikel 15   Onteigening**

---

In geval van onteigening om reden van openbaar nut is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

De huurder verzaakt evenwel aan elk verhaal tegen de verhuurder, van wie hij derhalve geen enkele schadevergoeding zal mogen eisen, en zal zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Hij zal aan de onteigenende overheid geen vergoeding vragen, die de vergoeding welke toekomt aan de verhuurder zou verminderen.

#### **Artikel 16   Openbare verkopen**

---

Het is de huurder verboden om welke reden ook, in of voor het gehuurde eigendom over te laten gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaren, enz.

#### **Artikel 17   Publiciteit en bezoek**

---

Drie maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het

eigendom, en tot op het ogenblik dat de huurder vertrekt, heeft de verhuurder het recht een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen aan de voorgevel van het goed, en op de meest zichtbare plaatsen.

Bovendien moet de huurder tijdens de laatste twee maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om de woning aan kandidaat-huurders of kandidaat-kopers te laten bezichtigen, twee dagen per week en gedurende 3 opeenvolgende uren.

Deze dagen en uren worden na onderling overleg door de partijen vastgesteld.

Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed, mits afspraak en mét de huurder, mogen bezichtigen.

### **Artikel 18 Inwendig reglement**

---

De huurder heeft de verplichting de voorschriften uit de reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde, evenals alle wijzigingen die eraan zouden toegebracht zijn of nog zullen aangebracht worden in de toekomst, te eerbiedigen en te zorgen voor hun juiste toepassing.

### **Artikel 19 Woonstkeuze - Burgerlijke stand**

---

De huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, bijvoorbeeld door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

### **Artikel 20 Verplichte registratie (huurovereenkomst uitsluitend voor huisvesting)**

---

In geval van onderhandse huurovereenkomst verbindt de verhuurder er zich toe om deze huurovereenkomst binnen de 2 maanden vanaf het ondertekenen ervan te laten registreren.

De registratierechten, zegelrechten en eventuele geldboetes wegens laattijdigheidskosten worden uitsluitend gedragen door de verhuurder.

### **Artikel 21 Vulgariserende bijlage**

---

Conform artikel 11 *bis* van de Woninghuurwet wordt in bijlage 2 het K.B. van 04 mei 2007 (B.S. 21 mei 2007) met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijdrage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

Deze vulgariserende bijlage dient samen met onderhavige huurovereenkomst te worden geregistreerd.



## **Artikel 22 Minimumnormen inzake woonkwaliteit**

---

Conform artikel 2 van de Woninghuurwet worden in bijlage 3 de federale elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid en de gewestelijke woonkwaliteitsnormen (Vlaamse Wooncode) gevoegd. Deze minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht.

## **Artikel 23 Sancties bij ernstige tekortkomingen**

---

In geval van tekortkomingen kan de benadeelde partij, naargelang de ernst van de tekortkoming, hetzij de dwanguitvoering van de overeenkomst, hetzij de verbreking ervan eisen met eventuele betaling van schadevergoeding.

## **Artikel 24 Geschillen**

---

De Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, is bevoegd om te oordelen over geschillen tussen partijen conform de procedure volgens art. 1344bis Ger. W. e.v.

## **Artikel 25 Bijkomende bepalingen en opmerkingen**

---

BIJLAGE 1: Plaatsbeschrijving (zie artikel 8 van onderhavige overeenkomst)

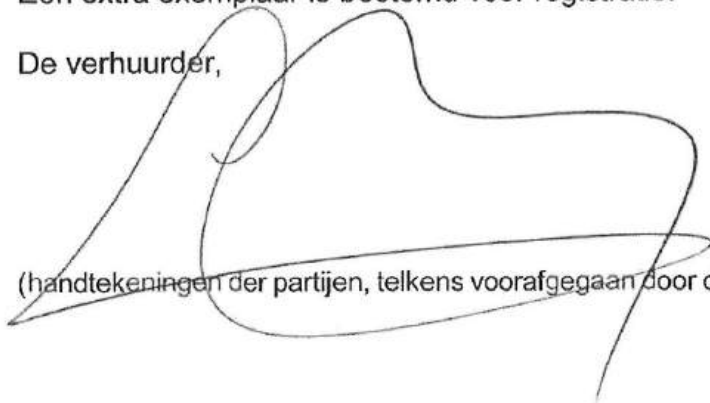
BIJLAGE 2: Vulgariserende bijlage (zie artikel 28 van onderhavige overeenkomst)

BIJLAGE 3: Minimumnormen inzake woonkwaliteit (zie artikel 29 van onderhavige overeenkomst)

Opgemaakt te Genk op 28.07.22, in evenveel exemplaren als er ondertekenaars zijn, en waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen.

Een extra exemplaar is bestemd voor registratie.

De verhuurder,



De huurder,



(handtekeningen der partijen, telkens voorafgegaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd").

**BIJLAGE 1: Plaatsbeschrijving (zie artikel 8 van onderhavige overeenkomst)**

**BIJLAGE 2: Vulgariserende bijlage (zie artikel 28 van onderhavige overeenkomst)**

**4 MEI 2007. - Koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek**

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.  
Gelet op het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid op het artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, gewijzigd bij de wet van 25 april 2007;  
Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 19 april 2007;  
Gelet op het verzoek om spoedbehandeling, gemotiveerd door de omstandigheid dat krachtens de nieuwe wettelijke bepalingen betreffende huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder verplichtend een toelichtende bijlage wordt gevoegd bij de tussen de partijen gesloten overeenkomst, zodat de bestuursrechtelijke maatregelen met betrekking tot voornoemde bijlagen moeten worden genomen op hetzelfde tijdstip als de inwerkingtreding van voornoemde wettelijke bepalingen teneinde de partijen niet in een situatie te brengen waarin hun contractuele betrekkingen zouden worden aangetast door een onregelmatigheid.

Gelet op het advies 42.883/2 van de Raad van State, gegeven op 26 april 2007, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;  
Op voordracht van Onze Minister van Justitie,  
Hebben Wij besloten en besluiten Wij:

Art. 1. De bijlagen bedoeld in artikel 11bis, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, worden opgesteld overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde modellen.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

Art. 3. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.  
Gegeven te Brussel, 4 mei 2007.

ALBERT

Van Koningswege:  
De Minister van Justitie,  
Mevr. L. ONKELINX

**BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

**BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11 bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

**HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST**

**I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest**

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid. De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.
- 9) De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

**II. Federale wetgeving inzake woninghuur**

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

**1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel**

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn. Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.



## 2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

## 3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën – Registratie ». De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

## 4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

- a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen  
In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan [Deze tekst is strijdig met artikel 3 § 9 van de Woninghuurwet die van dwingend recht is: "In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan"].

- b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervalddag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de

mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

## 2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt. In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3). Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

### c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

### d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.

### e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

### **5) Herziening van de huurprijs**

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

### **6) Indexering van de huurprijs**

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit. De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag. De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

### **7) Kosten en lasten**

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

### **8) Regels inzake huurherstellingen**

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het

Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

## 9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum. Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

## 10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

### a. Juridische bijstand

#### i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuizen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

#### ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

### b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake



huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek

ALBERT

Van Koningswege:

De Minister van Justitie,

Mme L. ONKELINX

**BIJLAGE 3: Minimumnormen inzake woonkwaliteit (zie artikel 29 van onderhavige overeenkomst)**

**8 JULI 1997. - Koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.**

Art. 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- woning: een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek: een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau. De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen. Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van:

- 1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;
- 2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel

gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:  
a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;  
b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;  
c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen.

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of tenminste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 8 juli 1997.

ALBERT  
Van Koningswege:  
De Minister van Justitie,  
S. DE CLERCK

