

TUSSEN

A. Eigenaar:

EN

B. Huurder:

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

# 1. VOORWERP - BESCHRIJVING - STAAT

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat als volgt wordt beschreven:

En gelegen is te Wetteren molenstraatje 34

*Deze huurovereenkomst werd door de hierboven vermelde huurder aangegaan ten persoonlijke titel*

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed aandachtig heeft bezocht. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt er door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld waaraan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. De partijen stellen het kantoor Bvba Immo Vander Cruysen (BRA) 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 opgesteld op de laatste dag van de huur, die moet samenvalLEN met de ontruiming van het verhuurde goed. Ieder gebrek aan akkoord betreffende de plaatsbeschrijving wordt geregeld via de arbitrage die deze overeenkomst organiseert. De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van:

**Negen jaar** (zogenaaide huurovereenkomst van lange duur), die ingaat op 01/07/2018 en verstrijkt op 01/07/2027, opzegbaar bij het verstrijken van de periode door middel van een opzegging die ten minste 3 maanden van tevoren wordt bekend.

Bij een huurovereenkomst van negen jaar kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen met naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de afdeling van het Burgerlijk Wetboek met de titel 'Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder', tenzij de partijen overeenkomen deze mogelijkheid van vertraging van ontbinding uit te sluiten of te beperken:

- te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voortnemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten bekijken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad;

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Van zijn kant kan de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1<sup>ste</sup>, het 2<sup>de</sup> of het 3<sup>de</sup> jaar. Na de periode van twee maanden die de wet invoert om een huurovereenkomst te laten registreren die uitsluitend betrekking heeft op een woning, en zolang deze overeenkomst niet is geregistreerd, zijn zowel deze opzeggingstermijn als deze vergoeding niet toepasbaar.

Makkt de verhuurder gebruik van de mogelijkheid om de huurovereenkomst vertraging te verbreken, dan kan ook de huurder de huurovereenkomst gelijk waaneer beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand en zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

Een huurovereenkomst van korte duur kan slechts eenmaal, schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale huur tijd meer dan drie jaar mag bedragen.

Bovendien en tenzij een van de partijen een opzegging betekent per aangekondigd schrijven ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Bovendien, indien de huurovereenkomst is gesloten voor een vaste periode van drie jaar, kan de huurder de overeenkomst beëindigen wegens buitengewone omstandigheden, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden die aangekondigd moet worden bekend en met betaling, benevens de betaling van de vervallen en nog te vervallen huur, van een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur naargelang de overeenkomst verstrijkt tijdens het 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> jaar.

### 3. BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHUURING – BEWONING

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfsplaats en kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat niet toe dat een deel van het goed (hoe dan ook beperkt: maximum 0%) wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder. Deze activiteit kan geen activiteit zijn die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder verklaart dat hij in verband met de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle vereiste stappen heeft genomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving inzake, onder meer, de bewoning van het gebied waar het gebouw staat en de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toekennen van vergunningen enzovoort. Bijgevolg heeft de verhuurder geen enkele verbintenis tot waarborg betreffende de geplande of aangegeven bestemming van het goed door de huurder, behoudens omstandig stilzwijgen of bedrog. Alle rechten of boeten die conform de wetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder en de verhuurder is alleen gehouden binnen de beperkingen bedoeld in het voorgaande lid.

Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld. De huurder kan zijn rechten niet overdragen en kan het goed niet onderverhuuren zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

### 4. HUUR – INDEXERING

Mandelijkse basishuur van 650 €, betaalbaar voor de 5de dag van elke maand, door doorlopende opdracht en op voorhand op rekening met nummer IBAN BE91 1420 6578 0876, tot nieuwe instructie. Indexering verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op zijn schriftelijk verzoek, door toepassing van de onderstaande formule:

basishuur x nieuw indexcijfer

basisindecijfer

Het basisindecijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst wordt gesloten. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Basisindecijfer: ..... Het betrokken indexcijfer is het indexcijfer dat conform de wetgeving wordt aangeduid en berekend.

## 5. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN - PRIJF-VERBRUIK - FINANCIERING

De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het verhuurde goed zich zou bevinden, door de huurder verschuldigd ten belope van zijn evenredig deel, omvatten de kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, verwarming, het loon en de kosten van de eventuele conctigtes, de vergoeding van de syndicus (of de eventuele rentmeester, bij gebrek aan een syndicus), evenals alle kosten van onderhoud en kleine reparaties, met inbegrip van die welke betrekking hebben op de liften en de technische uitrustingen.

Er zijn kosten verbonden om toegang te krijgen via een gemeenschappelijke ingang achtertuin. De kosten zullen worden gefactureerd welke door de huurder zal moeten betaald worden.

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste eenmaal per jaar bezorgt. Uit vooruitzichtheid en ter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie bestemd om deze kosten te dekken, tenzij de partijen samen een vast bedrag bepalen dat tegelijk met de huur betaalbaar is. Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.

Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privédoeleinden (bv. telecommunicatie, telefoon, elektriciteit, gas of het huren van meters) vallen exclusief ten laste van de huurder.

## 6. OP DE VERVALDATUM NIET BETALDE BEDRAGEN

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand. Indien een partij zich onrecht verzet tegen het vrijgeven van de volledige of gedeeltelijke huurwaarborg op het einde van de verhuurperiode, brengt het ingehouden bedrag, na ingebrekestelling waaraan gedurende acht dagen geen gevolg wordt gegeven, een interest van 1% per maand voort, waarbij de interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

## 7. AANSLAGEN - REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd - 4 maanden in het

Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, naar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privative aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige ontlasting uitgaande van de verhuurder, van een orgaan van een overeenkomst.

Plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de

## 10. VERFRANSINGEN - VERBETERINGEN - VERBOUWINGEN

De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van het klein onderhoud, evenals de eventuele tuin, evenals de terrassen en de privé-omgeving in goede staat. Hij onderhoudt de luiken. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten en in acht te nemen. Hij vervangt alle gebroken of gebastien ruiten. Hij regengoten regelmatig te laten schoonmaken. Huurder een onderhoudscontract te sluiten bij een erkende firma en de bedingen ervan scrupuleus voorst en andere gebruikelijke risico's. Indien de woning voorzien is van een privékif, dient de door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten beschermd tegen ontkalken van de individuele verwarmingsketel. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten Hij laat overgaan tot het onderhoud van de toegankelijke delen van de sanitaire installaties en het gebruikte methode van verwarming en bezorgt hiervan het bewijs aan de verhuurder op zijn verzoek. schoorstenen en andere afvoertuigen, volgens de frequentie vereist als gevolg van de Hij laat onder andere overgaan tot het onderhoud van de vereiste rook detectoren, de zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is. onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg

De huurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote reparaties op zich die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk en schrijnwerk buiten bevalen, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rook detectoren. Is de uitvoering van grote reparaties noodzakelijk, dan moet de huurder dit onverwijld melden aan de verhuurder. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding, ook indien ze meer dan veertig dagen duren.

## 9. ONDERHOUD EN REPARATIES

De huurder is gehouden zich behoort te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurtisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de buren. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

## 8. VERZEKERINGEN

andere geval). De eventuele registratiekosten worden gedragen door de huurder, met uitzondering van de kosten die het gevolg zijn van laatijldige neerlegging.

Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingssvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de plaatsbeschrijving op het einde van de huur, de huur en het ereloon, binnen de beperkingen van de beroepsgebruiken, van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, voor zover de overeenkomst in verband daarmee wordt geregistreerd binnen de acht dagen vanaf het einde van deze overeenkomst en de opdracht met succes wordt afgerond binnen de drie maanden vanaf de registratie.

De voornoemde verbrekingssvergoeding is gelijk aan zes maanden huur in het geval waarin wordt aangetoond dat de huurder het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.

### 13. VERBREKING TEN NADELE VAN DE HUURDER

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de huurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

### 12. MILIEU

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaandelijk en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijke einde te stellen aan de toestemming.

De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goede huisvader te genieten, is ook toegepast voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.

De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goede huisvader te behoren, bevat die tot de verplichtingen van een goede huisvader behoren.

De wijze waarop de huurder is voor de bewoners of binnen de categorieën van bewoners en het verplichtingen of dat later wordt opgesteld en geleverd, voor zover dit reglement – in dit laatste geval – op dezelfde gehouden het eventuele huishoudelijk reglement na te leven dat aan deze overeenkomst is gehecht gedwongen mede-eigendom van de gebouwen of groepen van gebouwen panden, dan is de huurder Maakt het verhuurde goed deel uit van een gebouw dat niet onderworpen is aan de wetgeving op de bindend voor de huurder zodra hij daarvan kennis krijgt door de syndicus.

Wijzigingen van het reglement en de toekomstige beslissingen van de algemene vergadering zijn Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De de mede-eigenaars (na te leven zoals de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien).

De verhuurder brengt de huurder met deze overeenkomst op de hoogte van het bestaan van een huishoudelijk reglement en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars (na te leven zoals de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien).

### 11. HUISHOUDELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

mede-eigendom of van een mede-eigenaar noch een verplichting te kunnen laste. Ze sluit evenmin de eventuele verplichting uit om alle sleutels of inrichtingen te leveren conform een beslissing van de mede-eigendom.

## 14. HUURWAARBORG

De huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen, in een van de hierna beschreven vorm:

- Een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij **Fintro Kaliken Vincent Blanquaert** voor een bedrag gelijk aan € 1300 €

- Naar gelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot. De waarborg kan intussen niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes.

De waarborg wordt gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en zijn opvatting wordt mogelijk gemaakt binnen de materiele of juridisch vereiste termijnen. Behoudens het akkoord van de huurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

## 15. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER - AFFICHES - ONTEIGENING

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verspreiden van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week gedurende twee opeenvolgende uren overeen te komen met de huurder. Behoudens anderszuidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet duldend op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot onrijdige bezoeken of contacten.

Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst. De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder als ook om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privéleven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gemaatigdheid worden uitgeoefend.

Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder, die op geen enkele vergoeding aanspraak kan maken. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen de onteigende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

- 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 woonvertek moet elektrisch kunnen
- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aanemsluitende woonverdiepingen;  
 b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;  
 c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen.
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verschillende woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden
- 2° een gooisteen met een reukafsluiter, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;  
 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;
- Artikel 6 - De woning moet ten minste voorzien zijn van:  
 functioneel afvoersysteem dat uitgaat op de open lucht.
- Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed bedragen.
- oppeervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtingsrooster of -koker. De vrije De woonvertekken en de sanitaire vertekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden vernicht via onder het grondniveau.
- Artikel 5 - Ten minste de helft van de woonvertekken 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 vertek. Voor de keiderwoonvertekken wordt hier toe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte
- Artikel 4 - De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de daken, de muren of het buitenschilderwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.
- Artikel 3 - Het ontbreken van een inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschillen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.
- Artikel 2 - De volgende lokalen kunnen geen woonvertek 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 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.
- Artikel 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;
  - woonvertek: een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.
- Bijlage 1 - Koninklijk besluit van 8 juli 1997 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 woonbaarheid.
- Bijlage 2: 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.
- Bijlage 1: koninklijk besluit van 8 juli 1997 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 woonbaarheid.
- De verhuurder \*
- \*: naam, voornaam, handtekening, eventuele hoedanigheid, dit alles voorafgegaan door de vermelding
- 'Gelezen en goedgekeurd'

De verhuurder \*

gelezen en goedgekeurd.

BRUNO ALAIN

BRUNO ALAIN

gelezen en goedgekeurd

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 telefoonlijst onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

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

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

ze het niet zijn.

huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en 1) Voorafgaande opmerking : onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Federale Overheidsdienst Justitie en consuleerbaar op de website van deze overheidsdienst.

uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Dit hoofdstuk bevat een wijdge omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een

## II. Federale wetgeving inzake woninghuur

beantwoorden aan de woningbezetting.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste 8) de toegankelijkheid.

het timmerwerk;

7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsmaatregelen bieden;

van elektrische apparaten;

5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik verbrandingsgasen produceren;

de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatiecapaciteit in relatie tot 4) de verlichtings- en ventilatiecapaciteit wordt vastgesteld

manier aan te sluiten;

3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de

en een wasgelegenheid met stromend water, aansloten op een afvoerkanaal zonder gehinder te veroorzaken in de woning;

2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning;

1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten :

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, de interpretatie, de concrete invulling en de afwijking van deze principes kan worden vertegen bij de Vlaamse Overheid.

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent

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

Vlaams Gewest.

**Bijlage 2 - 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**

dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder een snelle en gemakkelijke ontzetting van personen mogelijk maken.

De trappen naar de woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig gecoördineerd zijn dat zij voor beroepsdoelinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt Artikel 7 - De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks

oplevaren.

wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar 6) een permanente toegankelijkheid tot de sneltevrijheden van de elektrische installatie van de woning.

5) voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of worden verlicht of tenminste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomaansluiting;

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 maanden volgende 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 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 die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

##### b. De huurovereenkomst van 9 jaar

###### 1. Algemeen

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

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanduiding van de duur;

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 vervaldag.

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 verlangde 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 betrekken. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon van wie het goed betrekkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betrekkelijk kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgenoot(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgenoot(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgenoot(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgenoot(e). 2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betrekken, 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 consuleerbaar 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 betrekken aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betrekend 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 betrekend heeft 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 betrekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeenkomsten 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 verlagings. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als

personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van omstandig juridisch advies of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro deo)

onvoldoende zijn.

en de gerechtsgedouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuisen. De juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan, het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische initiatieven,

i. Juridische eerstelijnsbijstand

a. Juridische bijstand

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maanden. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, huurvereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.

1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maanden. In dit geval kan de koper de

Indien de huurvereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vertrekdatum van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden van uitzetting in geval van vertrekdatum van de huurvereenkomst.

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

of de huurvereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vertrekdatum.

Wanneer een gehuurd goed wordt verveend, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit

9) Overdracht van het gehuurde goed

oudendom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

van de herstelling die gearchteerd worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te vervolgen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van van de verhuurder vallen.

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

8) Regels inzake huurherstellingen

uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen. Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke forfaitaire bedragen. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de verdedichter vragen om ofwel het bedrag van deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de

7) Kosten en lasten

zijn eveneens consumentieel op de website van deze dienst.

de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consumentieel op De berekening van de indexcijfers gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgestelde formule. Deze berekeningswijze wordt terugkerende kracht, behalve voor de drie maanden voorafgaand aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen

De indexcijfers

De indexcijfers

De indexcijfers

6) Indexcijfers van de huurprijs  
tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

2) ofwel berekenen de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;  
1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand

twedelijnsbijsland tot het bureau voor juridische bijsland van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijsland kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijsland van de Orde van Advocaten.  
b. Rechtsbijsland  
Waar de juridische twedelijnsbijsland betrekking heeft op de kosten van bijsland door een advocaat, heeft de rechtsbijsland betrekking op de « gerechtshitskosten ». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijsland ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Gelezen en goedgekeurd dd. 15/06/2018

De huurders  


De verhuurders  
