

NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST VOOR WONING OF APPARTEMENT**Tussen de ondergetekenden:**

de heer en/of mevrouw

wonende te

..... (postnummer, plaatsnaam, straatnaam, huisnummer)

hierna genoemd "**verhuurder**"

en de heer en/of mevrouw

wonende te

..... (postnummer, plaatsnaam, straatnaam, huisnummer)

hierna genoemd "**huurder**"

werd het volgende overeengekomen:

**Deze huurovereenkomst is een schriftelijke BEVESTIGING
van de bestaande MONDELINGE HUUROVEREENKOMST tussen partijen**

Artikel 1: Omschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder gaf in huur, aan de huurder, in het gebouw gelegen te (postnummer, plaats, straatnaam, nr.)

.....

.....

een huis/appartement/studio/kamer *, gelegen op deverdieping, nummer en bestaande uit:

.....

.....

.....

..... (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 2 van de woninghuurwet moet het gehuurde goed, van bij de aanvang van de huurovereenkomst, voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Is dit niet het geval, dan beschikt de huurder over het recht om hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst samen met een schadevergoeding te vorderen, hetzij de gedwongen uitvoering van de werken op kosten van de verhuurder (eventueel met dwangsom) te vorderen. In afwachting van de volledige uitvoering van de werken kan de huurder een vermindering van de huurprijs eisen.

(Volgende clause geldt enkel indien bij de oorspronkelijke start van de huurperiode een plaatsbeschrijving werd opgemaakt):

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning of het appartement werd bij de start van de huur door huurder en verhuurder samen / door expert (naam van expert aanvullen indien van toepassing) opgemaakt op datum van/...../

Ook de oorspronkelijke plaatsbeschrijving zal door de verhuurder, samen met dit document en de verplichte bijlage (zie verder) ter registratie worden aangeboden.

Artikel 2: Duur van de huur (artikel 3 § 1 van de woninghuurwet)

De huurovereenkomst werd gesloten voor een duur van negen jaren, met aanvang op/...../..... (datum waarop de mondelinge huur in het verleden een aanvang heeft genomen).

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

Artikel 3: Opzeggingsmodaliteiten (artikel 3 § 9 van de woninghuurwet)

Iedere opzegging kan ten vroegste ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt aangeboden aan de post.

Artikel 4: (Vervroegde) Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder

1.A. OPZEGGING VOOR EIGEN BETREKKING * (artikel 3 § 2 van de woninghuurwet)

De verhuurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en daadwerkelijk te betrekken, of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn familieleden. Dit zijn: zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenote, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenote tot in de derde graad. Dit zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers, zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes, neven en nichten.

Een opzegging voor de betrekking van het goed door bloedverwanten in de derde graad van de verhuurder of van diens echtgenote (d.i. ooms en tantes, neven en nichten) kan evenwel niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de aanvang van deze huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van het verzoek van de huurder; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingsperiode of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, moet de woning gedurende minstens twee jaar werkelijk en doorlopend worden betrokken.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

➤ **OF**

1.B. UITSLUITING OPZEGGINGSMOGELIJKHEID VOOR EIGEN BETREKKING *

De verhuurder ziet voor de volledige duur van de huurovereenkomst af van het recht om deze te beëindigen voor betrekking door hemzelf, zijn echtgenote en de respectievelijke familieleden.

2.A. OPZEGGING VOOR VERBOUWINGSWERKEN * (artikel 3 § 3 van de woninghuurwet)

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

De werken moeten:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wet- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
- meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed.

Indien het gebouw waarin de woning gelegen is, uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, volstaat het dat de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle woningen die van de werkzaamheden ongerief hebben.

In dit geval kan de verhuurder van verscheidene woningen in éénzelfde gebouw, met het oog op het goede verloop van de werken, deze huurovereenkomst altijd beëindigen, met een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De opzegging moet vergezeld zijn van of de bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst. De werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitgevoerd, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

➤ **OF**

2.B. UITSLUITING OPZEGGINGSMOGELIJKHEID VOOR VERBOUWINGSWERKEN *

De verhuurder ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen voor het uitvoeren van werken

3.A. ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING * (artikel 3 § 4 van de woninghuurwet)

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel aan zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

➤ **OF**

3.B. UITSLUITING ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING *

De verhuurder ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen zonder motivering.

Artikel 5: Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder (artikel 3 § 5 van de woninghuurwet)

De huurder kan de huurovereenkomst altijd *beëindigen* met een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment *tegenopzeggen* met één maand, doch enkel indien de verhuurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt voor eigen betrekking, verbouwingswerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 6: Huurprijs en indexering (artikel 6 van de woninghuurwet)

De basishuurprijs bedroeg aanvankelijk €,..... hetzij, BF per maand.

De huurprijs wordt betaald door overschrijving op rekeningnummer.....
op naam van vóór de tiende van de maand
waarop de huurprijs betrekking heeft.

A. DE BASISHUURPRIJS WORDT NIET GEÏNDEXEERD *

Omdat de mondelinge huurovereenkomst dateert van **nà 30.05.1997** en sindsdien de huurprijs niet jaarlijks is aangepast aan de gezondheidsindex vloeit hieruit voort dat er bij de aanvang geen overeenkomst was om de basishuurprijs te indexeren. Derhalve kan ook voor de toekomst de basishuurprijs niet worden geïndexeerd.

OF

B. DE BASISHUURPRIJS WORDT GEÏNDEXEERD omdat *

0 ofwel de mondelinge huurovereenkomst dateert van vóór 28.02.1991 en steeds van bij de aanvang jaarlijks is aangepast aan de index.¹

¹ Opgelet, dateert de mondelinge huurovereenkomst reeds van voor 1 januari 1983 neem dan contact met de huurdersbond om de correcte basishuurprijs en indexeringsformule in te vullen.

*schrappen wat niet past

0 ofwel de mondelinge huurovereenkomst dateert vanaf 28.02.1991² maar vóór 31.05.1997 en de jaarlijkse indexering van de basishuurprijs bij de aanvang niet uitdrukkelijk is uitgesloten, zodat deze indexering van de basishuurprijs van rechtswege eisbaar is.

0 ofwel de mondelinge huurovereenkomst dateert van na 30.05.1997 en jaarlijks de huurprijs is aangepast aan de gezondheidsindex hetgeen bevestigt dat hieromtrent een akkoord was bij de aanvang.

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

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

De *basishuurprijs* is de aanvangshuurprijs zonder kosten en lasten.

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de ondertekening van de schriftelijke huurovereenkomst. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 7: Herziening huurprijs (artikel 7 van de woninghuurwet)

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 woonbaarheid.

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.

ARTIKEL 8: Bijkomende kosten (artikel 7 en 8 van de woninghuurwet)

(Dit artikel geldt enkel als er bijkomende kosten zijn)

De grondlasten (onroerende voorheffing) zijn ten laste van de verhuurder.

² Voor mondelinge huren die zijn ingegaan vóór 28 februari 1991, en voor deze datum niet regelmatig werden aangepast aan de index, neem contact met de huurdersbond om de juiste basishuurprijs en indexeringsformule in te vullen.

De huurder draagt de kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik. De huurder betaalt ook de kosten voor het huren van de tellers.

De eventuele bijkomende kosten die door de verhuurder in rekening worden gebracht, zijn :*

- verwarming van de gemeenschappelijke delen
- schoonmaak van de gemeenschappelijke delen
- elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen
- onderhoud van de lift
- de belastingen op het ophalen van huisvuil
- gemeenschappelijke antenne
-

De lijst van bijkomende kosten of lasten kan niet worden uitgebreid.

De gehanteerde verdeelsleutels bedragenvoor, voor
..... envoor

A.* Buiten de huurprijs betaalt de huurder maandelijks een **voorschot** ten bedrage van €,..... voor de opgesomde kosten en lasten. Jaarlijks wordt een gedetailleerde afrekening gemaakt, aan de hand van de gehanteerde verdeelsleutel(s). De aangerekende kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden. De huurder heeft het recht de facturen of andere bewijsstukken op te vragen. De huurder of de verhuurder stort, al naargelang het geval, het verschil tussen de gestorte voorschotten en de werkelijke kosten aan de andere partij.

➤ **OF**

B.* Partijen zijn een **forfaitair of vast bedrag** overeen gekomen 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.

Wel kan iedere partij altijd de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen, of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Artikel 9: De waarborg (artikel 10 van de woninghuurwet)

(deze bepaling is enkel van toepassing indien er bij de oorspronkelijke start van de huur een waarborg betaald werd)

De huurder stortte bij de start van de huurperiode een waarborg ten bedrage van €,..... (of, BF.

Deze waarborg moet op een geblokkeerde rekening op zijn naam gezet worden. De rente wordt gekapitaliseerd.

Ingeval de verhuurder de waarborg rechtstreeks ontving, is hij gehouden om de gemiddelde marktrente verschuldigd op dit bedrag tot aan de datum van storting door de verhuurder (uiterlijk binnen een termijn van 10 dagen na ondertekening van dit document) op naam van de huurder op een geblokkeerde rekening bij een financiële instelling te plaatsen.

Laat de verhuurder na het bedrag op een geblokkeerde rekening te zetten, dan kan de huurder hiertoe altijd de verhuurder in gebreke stellen. Vanaf dan is de wettelijke interest van toepassing.

Dit bedrag zal, samen met de interest, aan de huurder worden terugbetaald na aftrekking van de vergoeding van eventuele huurschade aan het goed of van een uitstaande schuld, bij het einde van de huur.

Artikel 10: Herstellingen

Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in het gehuurde goed of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die normaal te laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan.

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die de wet of de gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoudsherstellingen.

De huurder zal de verhuurder per aangetekend schrijven verwittigen van het bestaan van de schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Artikel 11: Veranderingen aan het gehuurde goed

A. DE HUURDER MAG DE BESTEMMING NIET VERANDEREN *

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval van toestemming kan de verhuurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat niet eisen.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder echter eisen alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen te verwijderen en het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een vergoeding aan de uittredende huurder.

Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwingen een aanvang gemaakt wordt.

B. DE VERHUURDER ZAL VOLGENDE WERKEN *:

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

op zijn kosten doen uitvoeren, en dit vóór/...../.....

Artikel 12: Verzekering

De huurder zal voor de gehele duur van de huur een brandverzekering sluiten die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt. De verhuurder zal zijn aansprakelijkheid dekken.

Artikel 13: Vervreemding van het goed (vb.verkoop) (artikel 9 van de woninghuurwet)

*schrappen wat niet past

Indien deze huurovereenkomst vaste dagtekening (hetzij door registratie, hetzij door het overlijden van een der ondertekende partijen, hetzij door opname van de hoofdinhoud van het contract in een officiële akte) heeft vóór de vervreemding (bijvoorbeeld verkoop) van het gehuurde goed, dan kan de verkrijger (bijvoorbeeld koper) de huurovereenkomst enkel beëindigen in de gevallen en onder de voorwaarden voorzien in de artikelen 2 en 4 van deze huurovereenkomst.

Indien de huurovereenkomst géén vaste dagtekening heeft en indien de huurder sinds tenminste zes maanden het goed betreft, zal de verkrijger de huurovereenkomst kunnen beëindigen in de welbepaalde gevallen voorzien in artikel 4 van deze huurovereenkomst, zonder het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten, en met een opzeggingstermijn van drie maanden

De vooropzegging moet in dit geval aan de huurder betekend worden binnen een termijn van drie maanden die volgt op de datum van het verlijden van de notariële akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. Is dit niet het geval, dan kan de verkrijger de huurovereenkomst slechts beëindigen in de gevallen en onder de voorwaarden voorzien in de artikelen 2 en 4 van deze huurovereenkomst.

Artikel 14: Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de voorziene opzeggingstermijn 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 twee opeenvolgende uren per dag. Huurder en verhuurder zullen dagen afspreken.

Artikel 15: Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie van deze overeenkomst, de eventuele plaatsbeschrijving én de wettelijk verplichte bijlage, en voor de hiermee eventueel verbonden kosten en boeten. De registratie van deze documenten dient te gebeuren binnen de 2 maanden na de ondertekening.

Na registratie bezorgt de verhuurder een exemplaar van het geregistreerde huurcontract en eventuele bijlage aan de huurder.

Artikel 16: Overlijden van de huurder

Bij het overlijden van de huurder kan deze huurovereenkomst door de erfgenamen beëindigd worden mits verwittiging per aangetekend schrijven één maand op voorhand.

Artikel 17: Verplichte Bijlage bij het huurcontract *

Huurder en verhuurder verklaren in bijlage bij dit huurcontract de verplichte wettelijke bijlage te hebben ontvangen en tekenen voor ontvangst op bladzijde 15 van dit huurcontract.

Artikel 18: Bijkomende bepalingen *

Zoals bovenaan dit huurcontract uitdrukkelijk gesteld, is dit de schriftelijke bevestiging van een bestaande mondelinge huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder.

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

Opgemaakt te (*plaatsnaam*) op/...../..... in vier exemplaren:

De huurder houdt na ondertekening één exemplaar van huurdocument, eventuele plaatsbeschrijving en de wettelijk verplichte bijlage onder zich.

De overige exemplaren worden door de verhuurder aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor. De verhuurder zal één geregistreerd exemplaar van elk document aan de huurder overmaken.

De verhuurder(s)

.....

De huurder(s)

.....

+ wettelijk verplichte bijlage (zie p. 10-15/15)

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 verlichting- 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-, verwarming- 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: 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 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. Beëindigingmogelijkheden 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 beëindigingmogelijkheid 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 hoofverhuurder, 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 zittingen in de justitiehuisen 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.

Deze **wettelijk verplichte bijlage** is gevoegd bij de **huurovereenkomst van ... / /** tussen:

De Heer en/of Mevrouw
, wonende te

- verhuurder(s) –

en

De Heer en/of Mevrouw
, wonende te

voor de **woning/het appartement/de studio gelegen te**

Voor ontvangst,
 De verhuurder(s)

.....

Voor ontvangst,
 De huurder(s)

.....