

## HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS (Vlaams Gewest)

### TUSSEN:

• de heer en mevrouw .....  
 wonende te .....  
 hierna genoemd « Verhuurder », die zich hoofdelijk en ondeelbaar verbindt,

### EN:

• de heer en mevrouw .....  
 wonende te .....  
 hierna genoemd « Huurder », die zich hoofdelijk en ondeelbaar verbindt,

### WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

#### 1. Voorwerp van verhuring

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die er zijn hoofdverblijfplaats van maakt

- appartement nummer ....., gelegen te: .....
- het huis gelegen te: .....

Het verhuurde goed wordt uitsluitend gebruikt als woonplaats van de huurder en zijn gezin, met uitsluiting van elke beroepsmatige aanwending. Er wordt overeengekomen dat enkel de huurder en zijn gezinsleden in het pand hun woonplaats mogen kiezen.

Zijn bestemming mag niet worden gewijzigd zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder. Indien de huurder het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk bestemt voor beroepsdoeleinden zonder akkoord van de verhuurder, zal de bijkomende belasting die wordt opgelegd in hoofde van de verhuurder wegens bestemming voor beroepsdoeleinden door de huurder te zijnen laste worden gelegd door de verhuurder en zal opeisbaar zijn op hetzelfde ogenblik als de huur van de maand volgend op deze van de vraag van de verhuurder.

#### 2. Duur

De huurovereenkomst gaat in op ..... - ..... - ..... Ze wordt gesloten: (A of B aanduiden)

A. voor een duur van 9 jaar

##### 1°) Normale beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst eindigt na de looptijd van 9 jaar, hetzij op ..... - ..... - ....., mits opzegging door één van beide partijen per aangetekend schrijven geadresseerd aan de andere partij minstens 6 maand voor deze datum (artikel 3, §1).

Bij gebrek aan een opzegging binnen deze termijn wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een duur van 3 jaar aan dezelfde voorwaarden.

## 2°) Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen mits een opzegging van 3 maand en het storten van een vergoeding die overeenstemt met drie, twee of één maand huur naargelang de overeenkomst een einde neemt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

De verhuurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen mits een opzegging van 6 maand op voorhand, indien hij de intentie heeft om het pand persoonlijk te bewonen. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op het einde van het derde of het zesde jaar, indien hij de intentie heeft om grote werken uit te voeren in het verhuurde goed, die beantwoorden aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 3,§3 van de wet van 20/02/1991, mits een opzegging van 6 maand. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op het einde van het derde of het zesde jaar mits een opzegging van 6 maand en de betaling van een vergoeding zoals bepaald bij de wet.

Wanneer de verhuurder gebruik maakt van zijn recht op vervroegde beëindiging, kan ook de huurder op elk moment de huurovereenkomst beëindigen mits een opzegging van één maand, zonder vergoeding.

### B. voor een duur van ..... (maximum 3 jaar)

De huurovereenkomst eindigt na de looptijd van ....., hetzij op ..... - ..... - ....., in zoverre dat één van de partijen een opzegging betekent per aangetekend schrijven aan de andere partij, minstens drie maand voor de einddatum van de overeenkomst. Indien de opzegging niet op tijd werd betekend of indien de huurder de woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een duur van 9 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de eerste huurovereenkomst van kracht ging. In dit geval blijven de huur en de andere voorwaarden, die in de eerste overeenkomst werden afgesloten, onveranderd.

Partijen kunnen de huurovereenkomst in onderlinge overeenstemming en schriftelijk verlengen aan dezelfde voorwaarden. De huurovereenkomst kan slechts één maal worden verlengd. De totale looptijd van de overeenkomst mag in geen geval de duur van 3 jaar overschrijden.

---

## 3. Huurprijs

De basishuurprijs wordt bepaald op ..... € per maand.

Deze huurprijs wordt aangepast aan de index van kracht (thans gezondheidsindex), één maal per jaar van verhuring, op het verjaren van de datum waarop de huurovereenkomst van kracht ging, volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{beginindex}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

De beginindex is de index van de maand voorafgaand aan de datum waarop de huurovereenkomst werd afgesloten, zijnde ...

De nieuwe index is de index van de maand voorafgaand aan de verjaring van de datum waarop de huurovereenkomst van kracht ging.

De indexaanpassing gebeurt slechts na schriftelijke aanvraag van de ene partij aan de andere. De terugwerkende kracht is enkel geldig voor de 3 maanden die aan de aanvraag voorafgaan.

De huurprijs moet voor de eerste van de betrokken maand betaald zijn op het bankrekeningnummer van de verhuurder .....

Op elke onbetaalde huur is van rechtswege interest verschuldigd aan de verhuurder a rato van 1% per maand.

---

## 4. Huurwaarborg

De huurder zal een waarborg vestigen op de volgende manier (*A of B aanduiden*):

**A. een individuele rekening geopend bij een financiële instelling**

De waarborg wordt bepaald op ..... maanden huur (maximum 2 maand). De huurder kan voldoen aan deze verplichting door middel van een kasdeposito op een individuele rekening geopend op zijn naam bij een financiële instelling van zijn keuze. De interesten van dit aldus geplaatste bedrag worden in zijn voordeel gekapitaliseerd.

**B. een bankwaarborg**

De waarborg wordt bepaald op ..... maanden huur (maximum 3 maand). De huurder verbindt zich om de waarborg progressief aan te leggen met vaste maandelijkse betalingen tijdens de duur van de overeenkomst, met een maximum van drie jaar, bij de financiële instelling waar hij een bankrekening heeft waarop zijn beroepsinkomens of vervangingsinkomens worden gestort. Vanaf het ogenblik dat de totale garantie gevestigd is, zal de financiële instelling interesten uitbetalen aan de huurder.

De huurwaarborg wordt, afhankelijk van het geval, vrijgegeven of opgeheven aan het einde van de huurovereenkomst, met aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, nadat de huurder aan al zijn verplichtingen volledig en juist heeft voldaan.

De huurwaarborg kan door de huurder niet worden aangewend tot betaling van één of meerdere maanden huurprijs of lasten.

De huurder mag niet over het pand beschikken zolang de huurwaarborg niet gevestigd is, tenzij de verhuurder hiertoe zijn akkoord geeft.

---

## 5. Lasten

Vallen ten laste van de huurder:

- de kosten die voortvloeien uit het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming, alsook het abonnement op deze diensten;
- de telefoonkosten, alsook het abonnement op deze dienst;
- de kosten, taksen, belastingen, abonnementen met betrekking tot radio, televisie of teledistributie;
- zijn aandeel in de onderhouds- en beheerskosten van de gemeenschappelijke ruimten;
- zijn aandeel in de kosten voor het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten en hun onderhoud;
- enz.

*A OF B AANDUIDEN*

**A.** Als provisie voor deze lasten zal de huurder maandelijks de som van ..... € storten. Jaarlijks wordt er een gedetailleerde afrekening van de lasten naar de huurder gestuurd. Bij ontvangst van deze afrekening zal de verhuurder of huurder aan de andere partij het verschil storten tussen de gestorte provisies en de werkelijke lasten. De provisie kan in onderlinge overeenstemming aangepast worden in functie van de werkelijke uitgaven, zoals uit de laatste afrekening blijkt.

**B.** De huurder stort voor deze lasten een forfaitair bedrag van ..... € per maand.

---

## 6. Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving binnen de 2 maanden.

---

## 7. Verzekeringen

De huurder dient zijn aansprakelijkheid met betrekking tot brand en waterschade te laten verzekeren. Op verzoek van de verhuurder moet hij hem vóór het overhandigen van de sleutels het bewijs leveren van het onderschrijven van een geldige en lopende verzekering.

---

## 8. Taksen en belastingen

Alle belastingen en taksen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met het verhuurde goed zijn ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

---

## 9. Huurstaat

Partijen zijn verplicht om een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen vooraleer het pand door de huurder wordt betrokken of gedurende de eerste maand van verhuring.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld (het onnodige schrappen):

- door de partijen;
  - door een expert die in onderling overleg wordt aangeduid en waarvoor de kosten worden gedeeld. Partijen stellen hiervoor aan: .....
- De expert aangeduid om de plaatsbeschrijving op te stellen, zal eveneens belast zijn met het opstellen van de plaatsbeschrijving van uittreding. Behoudens anders overeengekomen door partijen, wordt de plaatsbeschrijving van uittreding opgesteld op de laatste dag van verhuring, die moet samenvallen met de dag waarop het pand wordt vrijgemaakt.

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet ook geregistreerd worden.

---

## 10. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurdersherstellingen en het klein onderhoud vallen ten laste van de huurder. Ze omvatten onder meer:

- jaarlijks de gebruikte schoorstenen schoonvegen;
- het onderhoud van de gas-, elektriciteits- en verwarmingsinstallatie en het vereiste onderhoud van de rookdetectors;
- het onderhoud van de sanitaire installaties;
- het ontstoppen van de afvalwaterafvoerleidingen;
- het vervangen van gebroken ruiten;
- het onderhoud van de muur- en vloerbekledingen, alsook van de deuren, ramen, rolluiken, sloten, ...;
- het onderhoud van de tuin.

Werken die normaal ten laste van de verhuurder zijn, maar die veroorzaakt werden door de huurder of een persoon waarvoor hij verantwoordelijk is, vallen ook ten laste van de huurder.

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder en met name deze die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom, overmacht of een gebrek aan de woning.

Indien de uitvoering van grote herstellingen nodig is, zal de huurder de verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen. Hij zal deze werken moeten toelaten zonder enige vergoeding, zelfs indien de werken langer dan veertig dagen duren.

---

## 11. Opzegging in het nadeel van één van de partijen

In geval van opzegging van de onderhavige overeenkomst door de schuld van één van de partijen, moet deze laatste een verbrekingsvergoeding betalen aan de andere, die overeenstemt met drie maanden huur.

---

## 12. Onteigening

In geval van onteigening moet de verhuurder onmiddellijk de huurder op de hoogte brengen. Bij ontstentenis kan de huurder van de verhuurder alle vergoedingen opeisen die hij had kunnen verkrijgen indien hij tijdig was ingelicht.

---

## 13. Veranderingen aan het verhuurde goed

Alle werken met het oog op het verfraaien, verbeteren of veranderen van het verhuurde goed kunnen enkel uitgevoerd worden mits voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder. Deze werken moeten volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd en zijn voor rekening en voor risico van de huurder.

Voor veranderingen die niet schriftelijk werden goedgekeurd, moet de verhuurder geen enkele vergoeding betalen. Desgevallend kan hij eisen dat het pand in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

---

## 14. Bezoekrecht van het pand bij het beëindigen van de huurovereenkomst of in geval van tekoopstelling

Tijdens de opzeggingstermijn, of in het geval van een verkoop, heeft de verhuurder het recht om berichten voor de te koop- of te huurstelling aan te brengen op de best zichtbare plaatsen.

Bovendien moet de huurder, tijdens de laatste 3 maanden die voorafgaan aan het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop, bezoek aan het pand toelaten op 3 dagen van de week gedurende 2 opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden in onderlinge overeenstemming bepaald door de partijen.

---

## 15. Afstand aan derden / Onderverhuring

De huurder mag enkel zijn huurovereenkomst aan derden overdragen of het pand onderverhuren mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

---

## 16. Woonstkeuze

Tijdens de hele looptijd van de huurovereenkomst en de verlengingen, verklaart de huurder woonst te kiezen op het adres van het verhuurde goed. Aan het einde van de huurovereenkomst is hij ertoe gehouden om zijn adreswijziging aan de verhuurder te betekenen. Bij ontstentenis kan elke betekening van de verhuurder verder op het adres van het verhuurde goed worden gedaan.

Met betrekking tot de verhuurder, wordt zijn woonstkeuze vermeld bovenaan op de huurovereenkomst.

---

## 17. Reglement van interne orde

De huurder verbindt zich tot het naleven van de bepalingen in het reglement van interne orde van de mede-eigendom waarvan hij een exemplaar heeft ontvangen en waarvan hij verklaart kennis te hebben genomen. Hij zal er ook over waken dat iedereen, die uit zijn hoofde de woning bewoont, deze bepalingen naleeft.

---

## 18. Rookdetectoren

Er zijn ..... rookdetectoren geïnstalleerd in het goed. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of te verplaatsen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Deze detector(en) is (zijn) voorzien van een batterij. Het is de huurder verboden deze batterij te gebruiken voor andere doeleinden en hij verbindt zich ertoe de verhuurder per post aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij leeg is of slecht functioneert.

---

## Bijzondere voorwaarden

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

Opgemaakt te .....

Op ..... - ..... - .....

In evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met één, dit laatste bestemd zijnde voor de registratie van huurovereenkomsten.

Het koninklijk besluit van 08/07/1997 wordt bijgevoegd aan onderhavige huurovereenkomst, alsook het koninklijk besluit van 04/05/2007.

Handtekening van de huurder

Handtekening van de verhuurder

---

## 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 verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid 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.

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 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 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.

*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.

**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 BEWOONBAARHEID**

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

- woning: een verhuurd gebouwd 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 uitdeeft 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 ten minste 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.